



EAD

PROGRAMA DE  
EDUCAÇÃO CONTINUADA  
AO CORRETOR DE IMÓVEIS

**CRECISP**

**AVALIAÇÃO  
IMOBILIÁRIA**



# PROJETO

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS!

Na captação de um imóvel, é comum que corretores de imóveis, pela experiência vivencial, atribuam um valor de forma opinativa, ou seja, por ter trabalhado imóveis similares e saber por quanto eles foram vendidos, consegue-se sugerir ao proprietário um valor que se considere ideal para proporcionar a venda do imóvel.

Mas a Avaliação Imobiliária é algo muito mais criterioso que isso.

## Conceito de Avaliação de Imóveis:

Avaliação de Imóveis é a precisão e fundamentação técnica do valor de mercado de bens imóveis, feita dentro de procedimentos técnicos e normativos, para a determinação das análises de valor.

## HISTÓRIA DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Tudo começou a partir de uma disputa entre os Corretores de imóveis e os profissionais da área da engenharia.

Há anos, antes de termos mais claramente as regulamentações relativas às Avaliações realizadas por Corretores de imóveis, os engenheiros baseados em suas regulamentações, argumentavam que os Laudos de Avaliação de Imóveis eram de competência deles.

A Lei nº 5194 de 1966 regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo e suas atribuições legais. O artigo 7º dessa lei fala sobre as atividades e atribuições desses profissionais. O artigo deixa claro que estes profissionais podem realizar estudos, análises, avaliações, vistorias, perícias e pareceres.

Então está claro que Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros-Agrônomos podem realizar avaliações imobiliárias.

A questão aqui é que em nenhum momento é mencionado que essa atribuição é exercida por estes profissionais com exclusividade. Isso significa que a avaliação de imóveis não é uma atividade que sómente possa ser feita por eles.

Por isso mesmo que em alguns processos judiciais de engenheiros tentando impugnar avaliações feitas por corretores, a decisão foi favorável ao Corretor de imóveis, mesmo que nessa época, no passado, ainda não houvesse nenhuma regulamentação específica para os Corretores de imóveis. Assim como muitos outros processos tiveram a decisão favorável aos engenheiros e, portanto, não se tinha um padrão de decisão e cada caso era um caso. O

assunto da avaliação imobiliária, nessa época, ainda era muito controverso.

À época, os corretores de imóveis seguiam as orientações da norma da ABNT NBR 14653.

Portanto, a partir daí passou a ser necessária uma análise mais criteriosa dessa situação. O ponto de partida foi a norma da ABNT, referente à avaliação de bens.

ABNT é a Associação Brasileira de Normas Técnicas que, no Brasil, é o Fórum Nacional de Normalização. Ela tem diversos associados. Mas a questão aqui é como a ABNT funciona. Na ABNT, existem os Comitês Brasileiros e os Organismos de Normalização Setorial. Ambos são responsáveis pelos conteúdos das normas que são elaboradas pelas Comissões de Estudo. Essas comissões são formadas por representantes dos setores envolvidos e que serão afetados pela norma. Portanto, representantes de cada setor do mercado que precisam de normas regulamentadoras se reúnem numa Comissão de Estudo para elaborar uma determinada norma que ficará sob a responsabilidade de um Comitê Brasileiro ou de um Organismo de Normalização Setorial. Uma vez que a norma esteja aparentemente pronta, ela circula para Consulta Pública entre os associados da ABNT e demais interessados. São feitas edições até que se tenha a aprovação e ela passe a vigorar.

Quando uma norma vai entrar em vigor, ela é homologada e publicada pela ABNT como uma Norma Brasileira e, por isso, recebe a sigla NBR, ou seja, Norma Brasileira. Alguns vão até dizer que NBR significaria Norma Brasileira Regulamentadora, mas isso é um equívoco. A sigla NBR, segundo o próprio texto

da ABNT, significa Norma Brasileira.

Para resolver a questão da análise criteriosa da situação conflitante entre Engenheiros e Arquitetos versus Corretores de imóveis, no que diz respeito às avaliações imobiliárias, partiu-se da análise da ABNT NBR 14653, que é a norma que fixa as diretrizes para avaliação de bens. Essa norma foi elaborada pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil, é de responsabilidade do Comitê Brasileiro de Construção Civil e, tendo sido homologada pela ABNT, ganhou validade a partir de 30 de maio de 2001. Eu tenho uma cópia dessa norma aqui comigo.

Essa norma apresenta, no item 3.5, a definição de avaliação de bens.

3.5 Avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Nessa mesma norma, no item 3.29, temos a definição de Laudo de Avaliação.

3.29 Laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem.

Então o laudo de avaliação também é uma atribuição exclusiva do Engenheiro.

Analisa-se a Lei nº 8.078 de 1990, o famoso Código de Defesa do Consumidor, que trazia elementos interessantes.

Código de Defesa do Consumidor.

**Artigo. 39.** É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

VIII - colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, se normas específicas não existirem, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro).

Isso torna obrigatório atender a norma da ABNT, sendo essa a fundamentação que Engenheiros usavam para impedir que Corretores de imóveis fizessem avaliações imobiliárias.

Analisa-se a Lei 6530/78.

#### **LEI Nº 6.530 de 1978.**

Artigo 3º Compete ao Corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Nessa época, os Corretores de imóveis acabavam fazendo avaliações chamando de Opinião de Preço ou Parecer Opinativo... De fato, elas eram muito sim-

plórias, muitas vezes feitas em apenas uma única página. O COFECI, portanto, preocupado com a qualidade dessas avaliações e pretendendo fazer com que elas não fossem contestadas por via judicial, analisou novamente a NBR 14653 e encontrou algo mais interessante ainda.

#### **ABNT NBR 14653**

3.34 Parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

Isso significa que qualquer profissional, de qualquer área, desde capacitado e legalmente habilitado para tanto, pode emitir um Parecer Técnico.

O Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI da sua região, sendo um profissional legalmente habilitado, poderia emitir um Parecer Técnico.

É por isso que Corretores de imóveis não podem emitir Laudos de Avaliação. Ao contrário disso, podem emitir Pareceres Técnicos, que no caso seriam referentes a uma avaliação do valor de mercado daquele bem imóvel. Daí o termo Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, sigla PTAM. Esse é o documento que o Corretor de imóveis pode emitir.

A questão é como montar esse relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, que se intitula Parecer Técnico. Ainda mais porque, não existia, na época, nenhuma regulamentação sobre as diretrizes da emissão de um Parecer Técnico nesse sentido. Assim, o COFECI buscou na forma de uma Resolução, para definir como o Corretor de imóveis deve apresentar o PTAM, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Daí surgiu em 2007 a RESOLUÇÃO COFECI 1066. E para incentivar a especialização dos Corretores de imóveis nessa atividade, nessa mesma Resolução, o COFECI criou o CNAI, o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários. A condição para se inscrever no CNAI, além de ser Corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI da sua região, é apresentar o Certificado ou Diploma de um dos cursos de Avaliação de Imóveis reconhecidos pelo COFECI.

Passou-se a exigir esse outro curso pelo simples fato de que nas capacitações exigidas aos Corretores de imóveis para se inscreverem no CRECI, não é exigida essa matéria, ou seja, muitos cursos de TTI, Técnico em Transação Imobiliária, sequer citam esse assunto.

Atualmente, se o conteúdo da disciplina de Avaliação Imobiliária dentro do curso de TTI, for reconhecido pelo COFECI, o diploma de TTI vai servir para fazer a inscrição no CRECI e também para que o Corretor de imóveis solicite seu cadastramento no CNAI.

O CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia que, na época, envolvia Arquitetura e o

IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, ajuizaram uma ação na Justiça Federal em Brasília, 1ª região, e usaram toda aquela argumentação que eu mencionei anteriormente. A contestação do COFECI se baseou em demonstrar que tudo que estava sendo feito era legal e estava na Lei nº 6.530, bem como previsto nas normas da ABNT e no Código do Consumidor.

Recorreram ao Tribunal Regional Federal da 1ª região, em Brasília, repetindo a mesma argumentação e perderam novamente.

Destaques do Acórdão da 7ª Turma do TRF 1:

A Resolução impugnada não se desvia das finalidades, bem assim das determinações contidas na Lei nº 6.530/78, uma vez que “opinar quanto à comercialização imobiliária” inclui a elaboração de Parecer de Avaliação Mercadológica descrito nos termos do Art. 3º da Resolução COFECI...

As atividades elencadas no Art. 3º da Resolução COFECI, para elaboração do Parecer de Avaliação Mercadológica, não necessitam de formação específica na área de engenharia, arquitetura ou agronomia, porque tais atividades estão relacionadas com

a respectiva área de atuação e de conhecimento do corretor de imóveis.

Aparentemente ficou sacramentado que o Corretor de imóveis tem o devido direito de fazer a avaliação imobiliária e emitir o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Contudo, inconformados com essa decisão final, o CONFEA e o IBAPE ainda tentaram recursos em outras instâncias, inclusive no STJ - Superior Tribunal de Justiça e no STF - Supremo Tribunal Federal, sem alcançarem o que desejavam, e tentaram recursos de agravos, embargos e tudo o que estava ao alcance deles. Mas, enfim, em novembro de 2012 ocorreu o trânsito em julgado dessa decisão.

Então essa decisão não tem mais como ser discutida.

A partir daí, está reconhecida juridicamente a atribuição de avaliação de imóveis aos Corretores de imóveis, conforme descrita na Resolução COFECI 1066/07. Isso também trouxe uma grande responsabilidade aos Corretores de imóveis que sempre devem apresentar trabalhos de qualidade. Acho que você se lembra de tudo o que conversamos sobre legislação...

## ATENÇÃO AO CÓDIGO CIVIL ANTES DE REALIZAR AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### LEI Nº 10.406/2002 – CÓDIGO CIVIL

**Artigo 927.** Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Artigo 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Portanto, um Corretor de imóveis que, por ação ou omissão voluntária, ou seja, por ter feito algo ou deixado de fazer algo de caso pensado - como exemplo: por negligência, falta de cuidado, de interesse ou de atenção, seja por displicência, desleixo, desmazelo ou preguiça... Tem também os casos de imprudência, ou seja, sem cautela, sem observar àquilo que poderia evitar um mal. Alguns se prejudicam por

precipitação, pressa ou até mesmo atrapalhação... Se por qualquer um desses motivos, o Corretor, em sua Avaliação Imobiliária, causar dano a outra pessoa, comete ato ilícito.

### Isso é grave!

Quem comete ato ilícito tem a obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa. Em outras palavras, o Corretor de Imóveis assina o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e passa a ser absolutamente responsável por todas as informações que ali estão.

Na Avaliação de Imóveis, não estamos falando de dar uma opinião sobre quanto o imóvel vale. Estamos falando de algo muito sério que compõe um documento com grande peso jurídico.

O PTAM tem sido usado por juízes para a determinação de sentenças em processos que envolvam bens imóveis.

# PERÍCIA JUDICIAL

A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, define o Código de Processo Civil, que entrou efetivamente em vigor no dia 18 de março de 2016. Esse código, conhecido apenas como CPC, traz informações importantes a respeito do perito e das perícias judiciais.

Um perito é aquele que se especializou em determinado ramo de atividade ou assunto e que tem experiência ou habilidade nessa determinada área. No âmbito judicial, o perito é a pessoa que, graças às suas competências comprovadas, pode emitir considerações sobre questões de seu conhecimento relevantes para a resolução de um juízo. O perito judicial atua nas varas da Justiça Federal, Estadual e na Justiça do Trabalho e entra em ação toda vez em que uma perícia judicial for solicitada por uma das partes interessadas ou mesmo no entendimento do juízo, caso o processo não apresente os elementos suficientes capazes de convencer e, em decorrência disto, levar a um julgamento justo.

A perícia judicial tem o objetivo de levar até os autos, informações que podem servir para o julgamento do juiz.

No caso de Corretor de imóveis, a perícia está diretamente ligada às competências desse profissional no ramo imobiliário, ou seja, a determinação do valor de mercado de um bem imóvel.

Quando falamos em valor de mercado, temos que entender que estamos sendo influenciados pela famosa lei da oferta e da procura. O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação. Esse valor específico, obviamente, exclui questões de estima ou outras questões puramente emocionais que possam causar alguma compulsão. Ao contrário disso, se analisa muito mais a sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que a sua condição física.

## LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015 – CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

**Artigo 149.** São auxiliares da Justiça, além de

outros cujas atribuições sejam determinadas pelas normas de organização judiciária, o escrivão, o chefe de secretaria, o oficial de justiça, o PERITO, o depositário, o administrador, o intérprete, o tradutor, o mediador, o conciliador judicial, o partidor, o distribuidor, o contabilista e o regulador de avarias.

Então o perito é um auxiliar da Justiça.

## LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015 – CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

**Artigo 156.** O juiz será assistido por PERITO quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.

**§ 1º** Os PERITOS serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados, e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.

**§ 5º** Na localidade onde não houver inscrito no cadastro disponibilizado pelo tribunal, a nomeação do PERITO é de livre escolha do juiz e deverá recair sobre profissional ou órgão técnico ou científico, comprovadamente detentor do conhecimento necessário à realização da perícia.

**Artigo 466. § 1º** Os assistentes técnicos são de confiança da parte e não estão sujeitos a impedimento ou suspeição.

No âmbito do judiciário, o Corretor de imóveis tem a oportunidade de ser nomeado Perito Judicial e também mais duas chances de ser assistente técnico em cada processo.

**Art. 158.** O PERITO que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas, responderá pelos prejuízos que causar à parte e ficará inabilitado para atuar em outras perícias no prazo de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, independentemente das demais sanções previstas em lei, devendo o juiz comunicar o fato ao respectivo órgão de classe para adoção das medidas que entender cabíveis.



# RESOLUÇÃO-COFECI N° 1.066/2007

## ATO NORMATIVO Nº 001/2011

### ITENS DO PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Obs.: PTAM estará completo desde que tenha tudo o que está descrito na Resolução COFECI 1066 e no Ato Normativo 001 de 2011.

- Carta de Apresentação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.
- CAPA:
  - foto da fachada do imóvel avaliado,
  - endereço do imóvel avaliado,
  - dados do solicitante,
  - identificação do Corretor de imóveis que fez a Avaliação,
  - data da realização da Avaliação (data do PTAM).
- Sumário (ou Índice)
- Identificação do solicitante
- Finalidade do PTAM
- Número do Parecer
- Da Competência (descrição da competência para a elaboração do PTAM)
- Lista de Abreviaturas
- Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliado
  - Número de contribuinte (IPTU),
  - número de matrícula e cartório de registro imobiliário,
  - áreas (do terreno, de construção, real privativa, de uso comum, real total, fração ideal, etc.),

- dimensões do imóvel.

- Descrição da Vistoria:

- Preliminares (dados documentais do imóvel),
- A Vistoria (quando e acompanhado de quem foi feita a vistoria),
- Descrição do Imóvel (terreno, edificação, infraestrutura, Zoneamento, serviços e equipamentos condominiais),
- Características da Região (Serviços e equipamentos comunitários, Melhorias públicas),
- Confrontações,
- Fotos do imóvel avaliando,
- Mapa de localização,
- Vista aérea.

- Metodologia Utilizada

- Pesquisa de Mercado - Lista dos Imóveis Referenciais:

- Foto da fachada do imóvel,
- Número deste imóvel referencial,
- Endereço do Imóvel,
- Valor do imóvel (venda ou locação),
- Metragens (área total, área construída),
- Idade da edificação (e idade aparente),
- Estado da amostra,
- Atributos relevantes para explicar a formação de valor,
- Fonte (de onde conseguiu as informações).



## **■ Homogeneização das Amostras**

- Apresentação das fórmulas e tabelas dos cálculos realizados,**
- Apresentação da evolução dos cálculos realizados.**
- Apresentação da aplicação de fatores valorizantes e desvalorizantes.**

## **■ Encerramento**

- Conclusão do PTAM,**
- Data do PTAM,**
- Assinatura,**
- Selo Certificador.**

## **■ Anexos:**

- Termo de Visitação para Vistoria com Finalidade de Avaliação de Imóvel,**
- Relatório fotográfico (quando não incluído na Caracterização do Imóvel),**
- Plantas de situação e localização, mapas, etc.**
- Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis,**
- Documentos diversos (outras certidões, recibos de impostos, CCIR, etc.),**
- Currículo do Corretor de imóveis avaliador.**

### **Exemplo de texto de FINALIDADE:**

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA (ou LOCAÇÃO) do apartamento situado à Rua Luiz Teodoro Filho, 125 - apartamento 52, no bairro de Vila Alvorada, de propriedade de André Francisco Júnior, inscrito no CPF sob o número 44.873.551/0001-70, imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 72789 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte municipal nº 010.034.0456-8.

## DA COMPETÊNCIA

### SIGNIFICADO DE PROPOSTA:

#### Exemplo de texto (1):

##### LEI 6.530/78:

**Art. 1º** -O exercício da Profissão de Corretor de imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

**Art. 3º** -Compete ao Corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda a Resolução do Conselho Federal de Corretor de imóveis (COFECL) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

#### Exemplo de texto (2):

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), que regulamenta a profissão de Corretor de imóveis, e com a Resolução do Conselho Federal de Corretores de imóveis (COFECL) nº 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), a qual dispõe sobre a competência do Corretor de imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

### Exemplo de texto de ABREVIATURAS:

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.m<sup>2</sup> -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m<sup>2</sup> -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação.

TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

### Exemplo de texto de IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de André Francisco Júnior, está localizado à Rua Luiz Teodoro Filho, 125 - apartamento 52, no bairro de Vila Alvorada, município de São Paulo/SP, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 72789 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos:

“O apartamento número 52 do Edifício Solar da Alvorada, na Rua Luiz Teodoro Filho, 125, localizado no quinto pavimento ou quinto andar, de frente para a Rua Luiz Teodoro Filho, ocupando a metade esquerda da largura do quinto pavimento, constituído de sala de estar com sacada, circulação, três quartos, lavabo, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque e banheiro auxiliar, com área real total de 132,37 m<sup>2</sup>, área real privativa de 80,15 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 52,22 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1035 do terreno e das demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno medindo 26,80 m de frente, ao leste, à Rua Luiz Teodoro Filho, por 53,40 m de extensão da frente ao fundo.”.

### Exemplo de texto de VISTORIA

O imóvel foi vistoriado “in Loco” por este subscriptor em companhia do Sr. Wagner Gomes Bernardo, que reside no local, no dia 20/08/2014 no período da tarde sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

## Vistoria de uma CASA

### Sobre os dados do terreno:

Tipo de implantação: (condomínio, vila, rua);

Área Terreno/Lote (m<sup>2</sup>);

Nº de frentes e Testada (m) da frente principal;

Topografia (plana, acidentada, em aclive, em de-clive, passível de alagamento);

Posição/situação do terreno (esquina, meio da quadra);

Superfície (seco, alagável, brejoso, arenoso, outro);

### Sobre a unidade avaliada:

Posição/situação da construção (isolada, gemina-dada de um lado, geminada dos dois lados, junto aos fundos, junto a uma lateral, junto às duas laterais, ocupa todo o terreno);

Posição em relação à rua (no mesmo nível, abai-xo no nível, acima do nível);

Tipo do Imóvel (casa);

Posição (frente para que ponto cardeal);

Uso (residencial, comercial, misto);

Ocupação (desocupado, ocupado, invadido);

Quantidade de pavimentos;

Quantidade de suítes;

Quantidade de quartos (não sendo suíte);

Quantidade de dormitórios (soma da quantidade de suíte e quartos sem suíte);

Quantidade de banheiros sociais;

Quantidade de lavabos;

Total de Banheiros (soma da quantidade de ba-nheiros e lavabos);

Quantidade de vagas na garagem;

Padrão de acabamento (descrever pisos, pa-redes e teto);

Estado de conservação (aparentemente novo, em bom estado, razoável, necessita acabamento, ne-cessita reforma);

Idade aparente do imóvel;

Esquadrias da fachada (descrever a moldura das portas e janelas);

Cobertura (laje, telha cerâmica, telha fibroci-mento, telha concreto, outro);

Forro (laje, telhado aparente, forro);

Abastecimento de água (encanada, poço artesiano, sem abastecimento);

Solução sanitária (esgoto encanado, fossa sépti-ca e sumidouro, não possui);

Fechamento de paredes (madeira, alvenaria, drywall, parede de concreto, outros);

Infraestrutura/serviços/equipamentos (pisci-na, quadra, interfone, portão eletrônico, churras-queira, cftv, sauna, salão de festas, salão de jogos,

cinema, gerador, outros);

Elementos valorizantes (vista para o mar, vista para parque, vista permanente, próximo a metrô, outros);

Elementos depreciativos (córrego, rede de alta tensão, presídio, feira-livre, favela, outros)

## Vistoria de um IMÓVEL EM CONDOMÍNIO

### Sobre os dados do terreno:

Tipo de implantação: (condomínio, vila, rua);

Área Terreno/Lote (m<sup>2</sup>);

Área do Condomínio (m<sup>2</sup>);

Fração Ideal;

Nº de frentes e Testada (m) da frente principal;

Topografia (plana, acidentada, em aclive, em de-clive, passível de alagamento);

Posição/situação do terreno (esquina, meio da quadra);

Superfície (seco, alagável, brejoso, arenoso, outro);

### Sobre a unidade avaliada:

Posição/situação da edificação (isolada, gemina-dada de um lado, geminada dos dois lados, ocupa todo o terreno);

Posição em relação à rua (no mesmo nível, abai-xo no nível, acima do nível);

Tipo do apartamento (convencional, loft, cober-tura, kitnet, duplex, tríplex);

Posição na edificação (frente, frente/canto, meio, fundos, fundos/canto, lateral);

Uso predominante no condomínio (residencial mul-tifamiliar, residencial unifamiliar, comercial, industrial);

Ocupação (desocupado, ocupado, invadido);

Quantidade de suítes;

Quantidade de quartos (não sendo suíte);

Quantidade de dormitórios (soma da quantidade de suíte e quartos sem suíte);

Quantidade de banheiros sociais;

Quantidade de lavabos;

Total de Banheiros (soma da quantidade de ba-nheiros e lavabos);

Quantidade de vagas na garagem;

Situação da Vaga na garagem (subterrânea, cober-ta, demarcada, livre, com acesso coberto à área social);

Padrão de acabamento (descrever pisos, pa-redes e teto);

Estado de conservação (aparentemente novo, em bom estado, razoável, necessita acabamento, ne-cessita reforma);

Idade aparente da edificação;

Idade aparente da unidade avaliada;

Esquadrias da fachada principal (ferro, madeira,

alumínio, PVC, vidro temperado);

Revestimento da fachada principal (pintura, mármore, cerâmica, alumínio, textura, lâmina de vidro, granito);

Abastecimento de água (encanada, poço artesiano, sem abastecimento);

Hidrômetro individual;

Solução sanitária (esgoto encanado, fossa séptica e sumidouro, não possui);

Fechamento de paredes (madeira, alvenaria, drywall, parede de concreto, outros);

Quantidade de blocos;

Quantidade de unidades por bloco;

Quantidade de elevadores;

Infraestrutura/serviços/equipamentos (piscina, quadra, interfone, portão eletrônico, churrasqueira, CFTV, sauna, salão de festas, salão de jogos, cinema, gerador, portaria 24 horas, poço artesiano, outros);

Proteção contra incêndio (alarme, escada de emergência, hidrantes, extintor, iluminação de emergência);

Elementos de acessibilidade (rampa de entrada, corrimão nas escadas, indicação para deficientes visuais);

Elementos valorizantes (vista para o mar, vista para parque, vista permanente, próximo a metrô, outros);

Elementos depreciativos (córrego, rede de alta tensão, presídio, feira-livre, favela, outros)

## Vistoria de um TERRENO

Tipo de implantação: (condomínio, vila, rua);

Área Terreno/Lote (m<sup>2</sup>);

Área do Condomínio (m<sup>2</sup>);

Fração Ideal;

Nº de frentes e Testada (m) da frente principal;

Topografia (plana, acidentada, em aclive, em degradação, passível de alagamento);

Posição/situação do terreno (esquina, meio da quadra);

Superfície (seco, alagável, brejoso, arenoso, outro);

Posição em relação à rua (no mesmo nível, abaixo no nível, acima do nível);

Se num loteamento: Uso predominante dos demais lotes (residencial, comercial, industrial);

Ocupação (desocupado, ocupado, invadido);

Estado de conservação (aplaudido com cascalho, aplaudido com grama, com mata, com árvore etc);

Serviços públicos (rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de gás, rede de telefonia);

Solução sanitária (esgoto encanado, fossa séptica e sumidouro, não possui);

Cercamento (grade, madeira, parede, arame farpado, cerca viva)

Elementos valorizantes (vista para o mar, vista para parque, vista permanente, próximo a metrô, outros);

Elementos depreciativos (córrego, rede de alta tensão, presídio, feira-livre, favela, outros)

## SOBRE APP

**APP - Área de Preservação Permanente** visam atender ao direito fundamental de todo brasileiro a um “meio ambiente ecologicamente equilibrado”. Isso está claro no artigo 225 da Constituição Federal. As APPs, então, são áreas naturais INTOCÁVEIS.

**Código Florestal - Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012.**

**Artigo 3º** - Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

**I - Amazônia Legal:** os Estados do Acre, Pará, Amazonas, Roraima, Rondônia, Amapá e Mato Grosso e as regiões situadas ao norte do paralelo 13°S, dos Estados de Tocantins e Goiás, e ao oeste do meridiano de 44° W, do Estado do Maranhão;

**II - Área de Preservação Permanente - APP:** área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

**III - Reserva Legal:** área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

## SOBRE UC

### Unidade de Conservação.

São áreas naturais passíveis de proteção por suas características especiais. As Unidades de Conservação se dividem em 2 grupos. Podem ser Unidades de Proteção Integral ou Unidades de Uso Sustentável. Nas Unidades de Proteção Integral é admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais. Já, nas Unidades de Uso Sustentável, é permitido o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais.

Consultar no website do Cadastro Nacional de Unidades de Conservação.

<http://www.mma.gov.br/areas-protegidas/cadastro-nacional-de-ucs>

### Consulta ao Cadastro Rural:

[www.cadastrorural.gov.br](http://www.cadastrorural.gov.br)

**Emissão do CCIR** – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Você vai ter que informar o código do imóvel rural e o CPF ou CNPJ do proprietário.

O CCIR é o documento emitido pelo INCRA que constitui prova do cadastro do imóvel rural. É um documento importante. Entenda: Em qualquer transação imobiliária de imóvel rural, os Cartórios de Registro de Imóveis solicitam este documento.

**Área antropizada.** Essa é a área total em que tenha havido intervenção do homem, ou seja, que tenha perdido sua condição original. Então, todas as áreas que tenham algum empreendimento, edificação, benfeitoria ou qualquer outra alteração feita pelo homem, que altere suas características naturais, é uma área antropizada, ou seja, onde foi realizada uma ação antrópica.

**Corte Raso.** significa fazer a derrubada de todas as árvores de uma determinada área. Normalmente isso é feito para a implantação de lavouras ou pastagens, mas pode ser usado para qualquer outro motivo.

#### Mecânica dos solos

Terreno rochoso, Solo arenoso, Solo argiloso e Solo siltoso.

Siltoso é o solo que contém silte. Que é uma substância mineral de partículas mais finas que grãos de areia, mas que são maiores que partículas de argila.

Normalmente tem silte em proximidades de rios lamacentos e várzeas que já foram locais inundáveis. Um bom exemplo acontece no Estado do Amazonas. No rio Solimões, depois da cheia, quando as águas descem, fica uma lama espessa, negra, feita de material que é arrastado desde as montanhas andinas. Esse material é o silte. É um material bem rico para plantio. Para você ter uma ideia, isso é igual ao rio Nilo da época dos Faraós.

#### BENS IMÓVEIS!

Os bens imóveis são aqueles que não se movimentam, ou seja, não podem ser transportados de um lugar a outro e são adquiridos por transcrição (escritura pública), usucapião (ocupação sem oposição) ou acesso (acríscimo natural ou industrial, ou frutos produzidos, incorporados ao bem). Para que se realize a transferência de propriedade é necessária a outorga uxória, incidindo, o ITBI – Imposto de

Transmissão de Bens Imóveis no registro em cartório. Somando a isso, a contabilidade, no grupo dos Ativos Imobilizados, classifica em uma conta os imóveis, em outra as máquinas e equipamentos, e em uma outra conta os móveis e utensílios.

Corretores de Imóveis avaliam só os imóveis e não as máquinas e mobiliários.

#### Itens adicionais na vistoria de Imóvel INDUSTRIAL

- Área de produção m<sup>2</sup>;
- Quantidade e tamanho (m<sup>2</sup>) de salas de escritório;
- Quantidade de sanitários;
- Quantidade e tamanho (m<sup>2</sup>) de vestiários
- Sistema e equipamentos de Segurança;
- Sistema e equipamentos de Emergência;
- Fechamentos e aberturas executadas para ventilação;
- Grau de vedação das portas e janelas;
- Sistema de escoamento de água;
- Grau de Impermeabilização do piso;
- Canalizações externas (ralos, caixa de retenção de resíduos e outros);
- Sistema de ar-condicionado;
- Quantidade e tipo de vagas no pátio (veículos de passeio, caminhonete, caminhão, carreta, tremião etc);
- Espaço de manobra m<sup>2</sup>;
- Infraestrutura/Serviços/Equipamentos (Salas de convenções e eventos, Área de lazer e espaços esportivos, refeitório, ambulatório, portaria etc)

## CONTEXTO URBANO: CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS.

### CHECKLIST PARA VISTORIA DE IMÓVEL

#### Infraestrutura:

- rede elétrica;
- telefonia;
- outros serviços cabeados (TV a cabo, Fibra ótica, Internet);
- iluminação pública (na via do imóvel);
- rede água potável;
- rede de águas pluviais;
- rede de esgoto;
- pavimentação;
- gás canalizado.

#### Serviços e equipamentos comunitários:

- comércio;
- rede bancária; - saúde;
- lazer;
- transporte coletivo (pontos de ônibus, Metro, outros);
- segurança pública (posto policial, guarita);
- coleta de lixo (orgânico, reciclável);
- escolas;
- Faculdades;
- clubes;
- supermercado;
- centro comercial (galeria, shopping center);
- agência de correios;
- posto de combustível.

#### Melhorias públicas:

- praça;
- parque;
- ciclovia;
- calçadão;
- rede água potável;
- arborização;
- monumentos;
- elementos históricos;
- acessos viários (acesso a grande avenida, rodovia etc)

## **Zoneamento:**

- zoneamento do imóvel;
- limite de rodagem de veículo.
- zoneamento de vagas de veículo na rua;

## **CONTEXTO RURAL: CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORIAS PÚBLICAS.**

## **CHECKLIST PARA VISTORIA DE IMÓVEL**

### **Serviços e equipamentos comunitários:**

- Pontos de coleta;
- Pontos de beneficiamento;
- Pontos de armazenagem;
- Pontos de abastecimento e distribuição de insumos;
- Canal de irrigação;
- Ponto de abastecimento.

### **Exemplo de texto de CONFRONTAÇÕES coerentes entre o percebido e o que está na Matrícula do imóvel avaliando:**

“A descrição exata e suas confrontações estão bem caracterizadas na Matrícula de n.º XXXX do XXº Registro de Imóveis do município de ZZZZZZZ e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.”

## **EXEMPLO COMPLETO DE VISTORIA (em texto corrido)**

### **PRELIMINARES:**

Em resposta à solicitação verbal do proprietário, foi realizada vistoria “in Loco” do imóvel devidamente registrado na matrícula de n.º 99999 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número de contribuinte n.º 999.999.9999-9, sito à Rua Jorge da Silva Soares, 1090 apartamento 71, São Paulo/ SP, CEP 01544-100.

Conforme consta na matrícula, o imóvel avaliado tem área real total de 236 m<sup>2</sup>, área real privativa de 92,15 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 143,85 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,071 do terreno e das demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno medindo 25 m de frente, ao leste, à Rua Jorge da Silva Soares, por 58 m de extensão da frente ao fundo.

### **VISTORIA**

O imóvel foi visitado por quem assina este, em companhia da Sra. Maria Aparecida Nogueira da Silva, que reside no local, no dia 15/08/2015 no período da tarde sendo conferida a metragem do imóvel, verificada a sua idade, estado de conservação, avarias, benfeitorias e a qualidade do material utilizado na sua edificação.

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel foi edificado em terreno plano, no meio da quadra, consistindo de um único bloco, constituído de 14 apartamentos, sendo 2 apartamentos por andar, além do térreo e mais dois subsolos onde estão as vagas de garagem.

O imóvel avaliado tem direito a 3 (três) vagas na garagem, bem como ao uso de estacionamento para

visitantes, conforme vacância.

A unidade em avaliação encontra-se no 7º andar, com janelas principais de frente para a entrada do edifício, e fica voltada para o leste.

Verifica-se que o edifício é considerado de alto padrão em todos os aspectos apresentados, tanto de construção quanto de acabamento, possuindo 2 (dois) elevadores, sendo 1 (um) Social e 1 (um) de serviço, este dando acesso exclusivo à área de serviço do apartamento.

Apesar do prédio ter 42 anos da sua construção, aparenta uma idade aproximada de 20 anos por causa do seu excelente estado de conservação, seu aspecto e aparência, ornamentado com fachada revestida em material cerâmico e mármore. Ao todo, o condomínio dispõe de 4 (quatro) entradas, sendo uma social para pedestres (moradores e visitantes), uma entrada de serviço para pedestres (funcionários do condomínio e dos condôminos), uma entrada veicular para garagem subterrânea e uma entrada veicular para entrada de visitantes, que está localizada internamente e nos fundos do condomínio. Todas as entradas fazem frente para a Rua Jorge da Silva Soares. Na parte frontal existe uma portaria com vidro fumê, onde um funcionário fica durante 24 (vinte e quatro) horas para recepção de moradores, visitantes e funcionários, todos mediante apresentação por sistema de interfone, inclusive aos visitantes que entram no condomínio pela entrada de veículos. A esquadria da porta principal do edifício é de vidro temperado e as esquadrias das janelas da fachada são de alumínio.

A visita interna foi realizada de maneira a visitar todas as dependências do referido imóvel, o qual possui um hall de 4 m<sup>2</sup>, com piso de porcelanato, paredes texturizadas e teto com acabamento em gesso, que compartilha com o outro apartamento do mesmo andar, 3 (três) suítes, todas com armários embutidos, piso em carpete e paredes com pintura em perfeito estado e teto em gesso, sendo que uma delas, está equipada com banheira de hidromassagem, jardim de inverno, closet e sacada independente em piso de porcelanato e grade de alumínio. O apartamento ainda dispõe de sala com 2 (dois) ambientes, sendo uma de estar e outra de jantar, ambos com piso em madeira, paredes texturizadas e teto em gesso com iluminação indireta e lustres ao centro, sacada gourmet totalmente fechada em blindex com churrasqueira de 60 centímetros de largura, piso em porcelanato e teto em gesso. Ao lado da sala fica o lavabo com azulejo até o teto em gesso e piso de porcelanato, a sala de TV com piso de madeira, teto em gesso com iluminação indireta e paredes com revestimento acústico, a cozinha to-

talmente equipada com armários embutidos e uma área de refeição. Atrás da cozinha está uma ampla lavanderia com armários embutidos, seguida do banheiro da empregada, todos em piso frio revestido de porcelanato em impecável conservação, paredes com azulejo até o teto em gesso. Ao lado do banheiro da empregada está o quarto da empregada com piso em carpete de madeira, paredes pintadas e teto em gesso com luminária ao centro. Todas as paredes internas do apartamento são de alvenaria.

O condomínio dispõe de piscina de 4 metros de largura por 10 metros de comprimento, quadra poliesportiva em tamanho padrão, salão de festas de 52 m<sup>2</sup>, salão de jogos de 42 m<sup>2</sup>, sauna úmida que comporta 5 pessoas, jardim com uma mesa e dois bancos em ferro e churrasqueira.

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O referido imóvel está localizado em rua transversal, a 150 metros da Av. Marcondes Almeida, importante via de circulação e centro comercial do bairro, onde existe corredor de ônibus. A 800 metros no imóvel, encontra-se o Shopping Atlântico e no entorno, num raio de mil metros, existem 2 (duas) padarias, 1 (um) supermercado, 1 (uma) agência dos Correios, 1 (uma) faculdade, 2 (dois) colégios de ensino fundamental e médio, 3 (três) farmácias e mais 4 (quatro) agências de grandes bancos nacionais.

Localizado em rua pavimentada contendo ciclofaixa, o imóvel dispõe de rede estruturada de gás, telefonia, eletricidade, TV a cabo, Internet, água e esgoto, dispondo de Hidrômetro individual.

## MELHORIAS PÚBLICAS:

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo misto e classificada pela prefeitura como uma "Zm<sup>2</sup>". Todas as ruas do entorno são pavimentadas e possui iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano, escolas particulares, estaduais e municipais, panificadoras, agências dos Correios, clínicas odontológicas e médicas, lojas e escritórios de prestação de serviços, bancos, postos de gasolina. Destaca-se a proximidade a uma praça que está em bom estado de conservação e que dista 200 metros do imóvel.

## CONFRONTAÇÕES:

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º 99999 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e fazem parte integrante deste Parecer.

## EXEMPLO COMPLETO DE VISTORIA (em formato de tabela)

### Preliminares

Data da vistoria	15/08/2015
Acompanhada por	Sra. Maria Aparecida Nogueira da Silva
Qualificação do acompanhante	residente no local
Endereço	Rua Jorge da Silva Soares, 1090 apartamento 71
Cidade/UF	São Paulo/ SP
CEP	01544-100
Matrícula	99999
Nº Contribuinte	999.999.9999-9
Área total	236 m <sup>2</sup>
Área privativa	92,15 m <sup>2</sup>
área de uso comum	143,85 m <sup>2</sup>
fração ideal	0,071

### Sobre o Terreno

Frente	25 m
Orientação cardeal	Leste
Extensão	58 m
Topologia	plano
Posição	no meio da quadra

### Sobre a Edificação

Posição em relação à rua	mesmo nível
Quantidade de torres/blocos	1
Quantidade de andares	7
Quantidade de unidades	14

Quantidade de subsolos	2
Idade	42 anos
Idade aparente	20 anos
Aspecto geral	Alto padrão
Revestimento da fachada	cerâmica e mármore
Idade	42 anos
Idade aparente	20 anos
Aspecto geral	Alto padrão
Revestimento da fachada	cerâmica e mármore
Esquadria porta	vidro temperado
Esquadria janelas	alumínio
Quantidade de elevadores sociais	1
Quantidade de elevadores de serviço	1
Entrada social de pedestre	1
Entrada de serviço	1
Entrada de veículo	1
Entrada de visitante	1 (veicular)
Entrada veicular de serviço	0
Portaria	1(24h)
Interfone	Sim
Piscina	1 (4 m por 10 m)
Salão de festas	1 (52 m <sup>2</sup> )
Sala de jogos	1 (42 m <sup>2</sup> )
Cinema	Não tem
Quadra	1 (poliesportiva)
Sauna úmida	1 (para 5 pessoas)
sauna seca	Não tem
Jardim	1

Churrasqueira	1
Sala de Internet	Não tem
Sala de reunião/curso	Não tem
Auditória	Não tem
Pista de cooper	Não tem
Bicicletário	Não tem
Adegada	Não tem
Hidrômetro individual	Sim

## Sobre a Região

Zoneamento: Zm<sup>2</sup>

Principal Avenida próxima: Av. Marcondes Almeida

**Elementos valorizantes nas proximidades  
(raio de 1mil metros)**

1 Shopping Center
1 Centro Comercial
Qualificação do acompanhante
1 Praça
vários Pontos de ônibus
2 Padarias
1 Supermercado
1 agência dos Correios
1 faculdade
2 colégios de ensino fundamental e médio
3 farmácias
4 agências de grandes bancos nacionais

**Infraestrutura e serviços públicos**

Rua pavimentada
Ciclo faixa
Rede de gás
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

## Sobre a Edificação

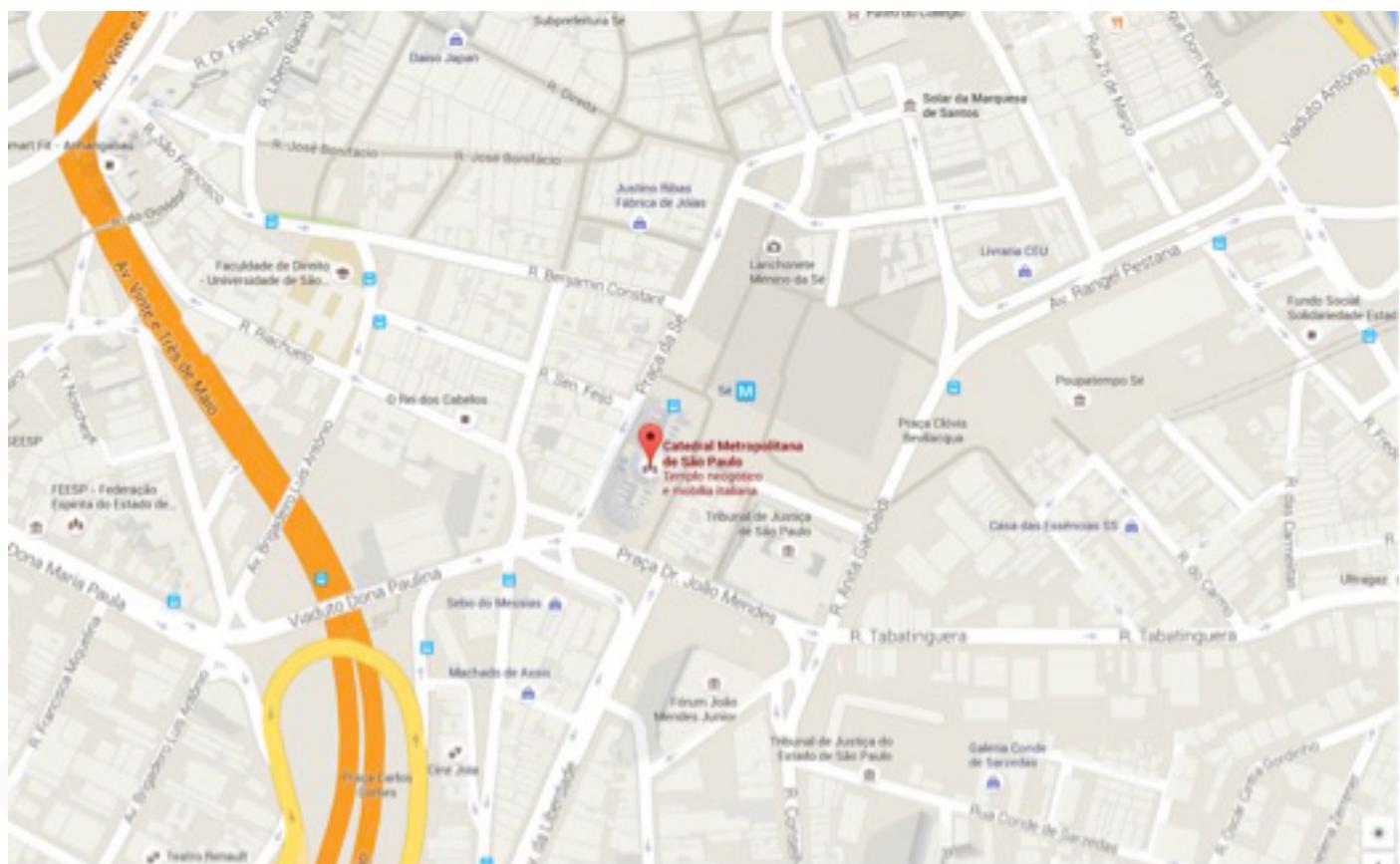
Orientação das janelas principais	Leste
-----------------------------------	-------

Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Hall de entrada	4 m <sup>2</sup>	porcelanato	Alvenaria	texturizada	acabamento em gesso
2 suites	armários embutidos	carpete	Alvenaria	pintura em perfeito estado	acabamento em gesso
1 suite	armários embutidos, banheira de hidromassagem, jardim de inverno, closet e sacada independente em piso de porcelanato e grade de alumínio	carpete	Alvenaria	pintura em perfeito estado	acabamento em gesso
sala de estar		madeira	Alvenaria	texturizada	acabamento em gesso com iluminação indireta e lustres ao centro
sala de jantar		madeira	Alvenaria	texturizada	acabamento em gesso com iluminação indireta e lustres ao centro
sacada gourmet	totalmente fechada em blindex com churrasqueira de 60 centímetros de largura	porcelanato	Alvenaria	pintura	acabamento em gesso
lavabo		porcelanato	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
sala de TV		madeira	Alvenaria	revestimento acústico	acabamento em gesso com iluminação indireta
cozinha	armários embutidos e uma área de refeição	porcelanato	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso

lavanderia	armários embutidos	porcelanato	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
banheiro de empregada		porcelanato	Alvenaria	azulejo até o teto	acabamento em gesso
quarto da empregada		carpete de madeira	Alvenaria	pintada	acabamento em gesso com luminária ao centro

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO

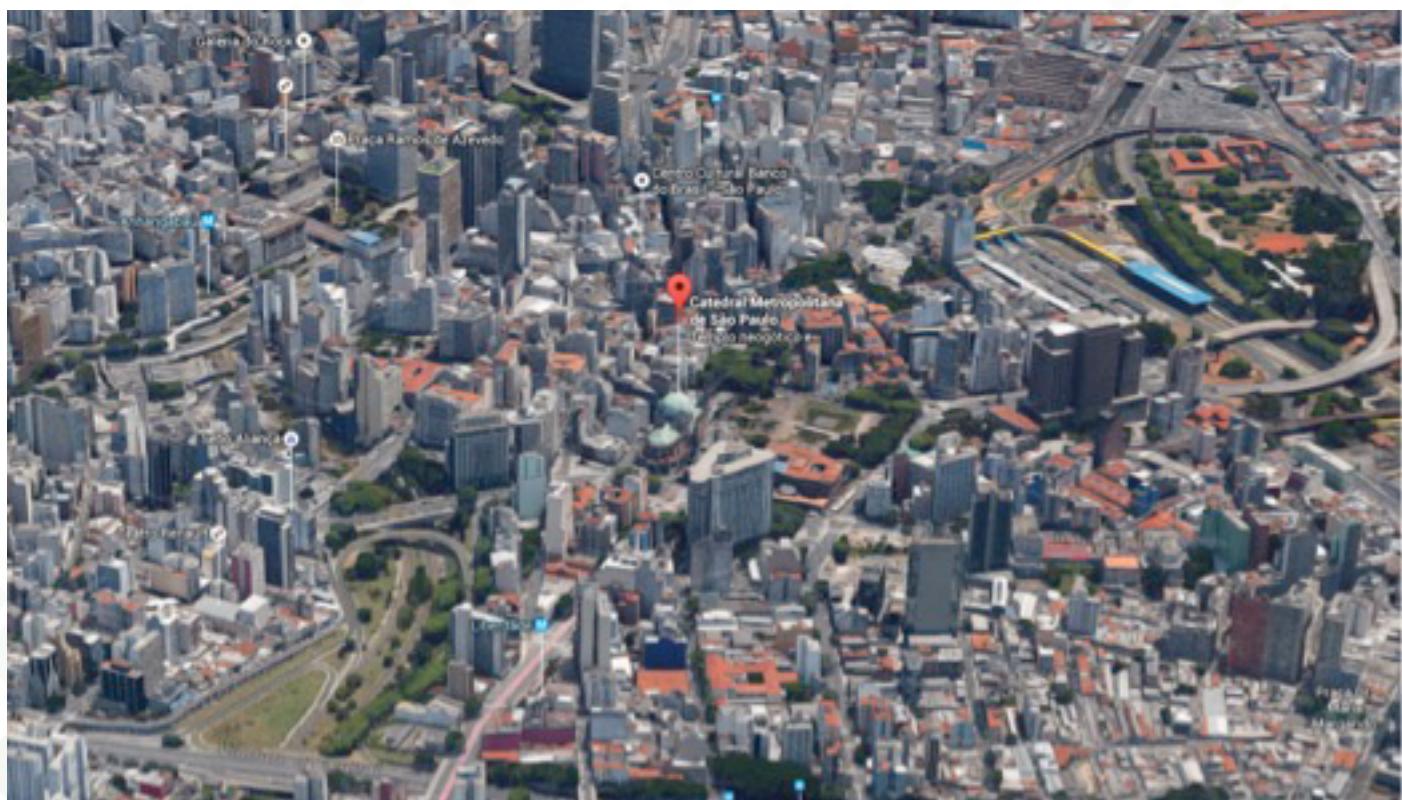
É um mapa simples de rua que mostra em vermelho a localização do imóvel em questão.



## MAPA DE VISTA AÉREA



## MAPA DE VISTA AÉREA 3D



# MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO!

No Anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, que lista os requisitos mínimos para elaboração do PTAM, é pedida a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e não há citação de nenhum outro método.

No método comparativo direto de dados de mercado, o valor do imóvel é identificado pela comparação no mercado com outros imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, ou seja, usando outros imóveis como referência.

## Texto de METODOLOGIA UTILIZADA

### Exemplo 1:

Para a realização do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado

para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da sua comparação com outros imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, a partir de dados pesquisados no mercado. As características intrínsecas e extrínsecas dos dados obtidos são ponderadas por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

### Exemplo 2:

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é realizado para um imóvel e no estado que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração deste Parecer foi a de “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, tendo sido possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com ca-

racterísticas semelhantes ao avaliado, chamados imóveis referenciais, dos quais obteve-se a média de valor bem como aplicou-se a devida homogeneização dos dados.

Portanto, ao final, neste Parecer, está apresentado o valor para as condições de análise do imóvel em avaliação.

### Exemplo 3:

#### Metodologia Utilizada

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foram levadas em conside-

ração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. À partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método apresenta-se como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

## Exemplo de texto de PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

### DADOS SUPERESTIMADOS

#### ABNT/NBR 14653-2

8.2.1.3.4. Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

Significa que o mais indicado é utilizar dados de imóveis já negociados. Mesmo porque, o proprietá-

rio pode pedir o quanto ele quiser e anunciar o imóvel por quanto ele acha que vale. A grande questão é se vai ser vendido por esse preço.

Portanto, o melhor seria usar os dados de vendas de imóveis, recém realizadas, com atributos comparáveis, de acordo com as variáveis relevantes que explicam a formação de valor do imóvel em avaliação. É isso?

### ITENS DA LISTA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS (amostra):

- Foto da fachada do imóvel;
  - Número deste imóvel referencial;
  - Endereço do Imóvel;
  - Valor do imóvel (venda ou locação);
  - Número de contribuinte (IPTU);
  - Metragens (área total, área construída);
  - Idade da edificação;
  - Estado da amostra;
  - Atributos relevantes para explicar a formação de valor;
  - Fonte (de onde conseguiu as informações).
- Novo;
  - Entre novo e regular;
  - Regular;
  - Entre regular e reparos simples;
  - Reparos simples;
  - Entre reparos simples e importantes;
  - Reparos importantes;
  - Entre reparos importantes e sem valor.

### ESTADO DA AMOSTRA (Estado de Conservação):

## **CRITÉRIOS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:**

**(A) NOVO** – Significa que o imóvel ainda não sofreu nenhum reparo e tampouco necessita reparos. Normalmente atribui-se este critério para imóveis que ainda não foram usados ou com até 6 meses de uso e que não apresentem danos. Também se atribui este critério para edificação que tenha sofrido reforma geral e substancial a menos de 2 anos e que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa, sem nenhum outro dano.

**(B) ENTRE NOVO E REGULAR** – Significa que o imóvel, apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou muito próximo disso, sem que tenha sofrido reparos e tampouco necessite de reparos. Também é atribuído este critério para edificação que tenha sofrido reforma geral e substancial a menos de 2 anos e que apresente necessidade de somente uma leve pintura para recompor a aparência.

**(C) REGULAR** – Significa que o imóvel requer ou já recebeu pequenos reparos ou que no imóvel foram feitos serviços de recuperação ou restauração recentemente. Por este motivo, o imóvel está em condições próximas ao de um novo. É atribuído este critério ao imóvel que tenha permanentes atividades de manutenção que mantenham eficientemente a aparência ou uso em condições de novo e que requeira apenas limpeza sem necessidade de mão de obra especializada para manter essas condições de uso e aparência. Também se atribui este critério à edificação seminova ou que tenha tido reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, sendo que seu estado geral tenha condições de ser recuperado apenas com eventuais reparos superficiais ou pintura externa e interna.

**(D) ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES** – Significa que o imóvel requer atividades de manutenção eventual ou periódica para manter sua aparência e condições de uso, mas sem que tenha o aspecto de novo, nem de recuperação recente. O imóvel neste critério apresenta desgastes naturais e requer intervenções superficiais em pontos localizados para sua recuperação, podendo necessitar de mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Este critério é atribuído à edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, sendo que seu estado geral esteja em condição de ser recuperado com reparo de existentes fissuras localizadas, ainda que superficiais e pintura externa e interna.

**(E) REPAROS SIMPLES** – Significa que o imóvel requer reparações, ainda que simples e requer intervenções em pontos localizados para restauração de aspectos ou das funcionalidades originais. Neste critério se enquadram imóveis que necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza e que implicam na realização de serviços de reparos localizados com mão de obra especializada, mas que não comprometam a funcionalidade. Também é atribuído este critério para edificação que tenha estado geral em condição de ser recuperado com reparos de fissuras seguidos de pintura e eventual revisão dos sistemas hidráulico e elétrico, mas que não demandem recuperação do sistema estrutural.

**(F) ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES** – Significa que o imóvel requer intervenções generalizadas na maior parte ou com maior profundidade em partes específicas pelo risco de comprometer a operação e a segurança , o que implica na restauração ou recuperação com remoção, substituição ou adição de elementos usando mão de obra especializada. Este critério é atribuído à edificação que tenha estado geral que possa ser recuperado com reparos ou recuperação do sistema estrutural, além de reparos de fissuras seguidos de pintura, restauração das instalações hidráulicas e elétricas por substituição de peças desgastadas, revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura e eventualmente substituição de revestimentos de pisos e paredes de um ou outro cômodo.

**(G) REPAROS IMPORTANTES** – Significa que o imóvel requer reparações importantes. Dentre esses reparos estão a intervenção generalizada e com profundidade sob o aspecto da estética, salubridade, segurança e funcionalidade, a restauração ou recuperação com remoção, substituição e adição de elementos ou peças com mão de obra especializada, pintura, regularização da alvenaria, reparos de fissuras com estabilização e recuperação de grande parte do sistema estrutural, restauração das instalações hidráulicas e elétricas pela substituição das peças aparentes, substituição dos revestimentos de pisos e paredes da maioria dos cômodos e a substituição ou reparação na impermeabilização ou no telhado.

**(H) ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR** – Significa que o imóvel exige restauração total de elementos e peças importantes. O imóvel apre-

senta degradação generalizada e com alto grau de exposição, além de alto nível de comprometimento da funcionalidade, da segurança e da operação. O imóvel neste critério tem seu estado geral em condições de ser recuperado com estabilização e recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras, substituição

das instalações hidráulicas e elétricas, substituição dos revestimentos de pisos e paredes e substituição da impermeabilização ou do telhado.

**(I) SEM VALOR** – Significa que o imóvel tem valor de demolição residual, sem condição de operação ou uso.

## DEPRECIAÇÃO E TABELA ROSS-HEIDECKE

Ross desenvolveu um método combinando os métodos da linha reta e de uma certa parábola. O método de Ross depende exclusivamente da idade do bem. Por outro lado, Heidecke foi por outra linha e desenvolveu um critério simples de calcular a depreciação acumulada, atribuindo um fator para ser aplicado ao custo de reposição. Pela combinação dos 2 métodos, surgiu, então, o Método de Ross-Heidecke para calcular a depreciação.

Para identificar o fator de depreciação, primeiramente, pela identificação do Estado de Conservação do imóvel, segundo a lista que acabei de falar. Depois, aplicamos isso em uma tabela. Nessa tabela são mostradas algumas informações nas

colunas e outras nas linhas. As linhas se referem à idade do imóvel e as colunas se referem ao estado de conservação. Essa tabela é a conhecida Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

Depreciação é a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

É por isso que temos a chamada vida real útil do imóvel, que significa quanto tempo ele se manteve servindo ao fim a que se destina. Em outras palavras, é o período desde a data que foi concluída a edificação até o momento em que deixa de ser utilizado por necessariamente requerer reformas significativas.

## TABELA DE ROSS-HEIDECKE PARA DEPRECIAÇÃO DE IMÓVEIS

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

28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

**TABELA DA VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS DO BUREAU OF INTERNAL REVENUE**

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
	APARTAMENTO	FINO ou LUXO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
	ARMAZÉM		75
INDUSTRIAL	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
RURAL	BANCO		70
	HOTEL		50
	TEATRO		50

## FÓRMULA DE DEPRECIAÇÃO:

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left( \frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

Exemplo de um Imóvel de R\$ 350.000,00 com estado de conservação Entre novo e regular (B) e idade de 6 anos de um total de vida útil de 60 anos (ou seja, idade percentual de vida útil de 10%).

**Exemplo 1:** Se for necessário depreciar a totalidade da idade:

$$\text{Valor Depreciado} = 350.000,00 - \left( \frac{350.000,00 \times 5,53}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 350.000,00 - \frac{1.935.500,00}{100}$$

$$\text{Valor Depreciado} = 350.000,00 - 19.355,00$$

$$\text{Valor Depreciado} = 330.645,00$$

**Exemplo 2:** Se for necessário depreciar em apenas 2 anos.

Sendo que 2 anos de um total de 60 anos é igual à idade de 4% da vida útil (arredondados):

$$\text{Valor Depreciado} = 350.000,00 - \left( \frac{350.000,00 \times 2,11}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 350.000,00 - \frac{738.500,00}{100}$$

$$\text{Valor Depreciado} = 350.000,00 - 7.385,00$$

$$\text{Valor Depreciado} = 342.615,00$$

## FÓRMULA DE VALORIZAÇÃO:

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left( \frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Esta é a fórmula simples para a valorização, sendo este o cálculo inverso da depreciação, apenas para efeito de alinhar os supostos valores dos imóveis referenciais se tivessem a mesma idade do imóvel avaliado que é mais novo.

Exemplo de um Imóvel de R\$ 350.000,00 com estado de conservação Entre novo e regular (B) que exija uma valorização de 6 anos de um total de vida útil de 60 anos (ou seja, de 10% da vida útil).

$$Valor\ Valorizado = \frac{Valor\ do\ Imóvel}{\left(\frac{100 - fator\ RossHeideck}{100}\right)}$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{350.000}{\left(\frac{100 - 5,53}{100}\right)}$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{350.000}{\left(\frac{94,47}{100}\right)}$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{350.000}{0,9447}$$

$$Valor\ Valorizado = 370.487,98$$

**Exemplo 2:** Se for necessário valorizar em apenas 2 anos.

Sendo que 2 anos de um total de 60 anos é igual à idade de 4% da vida útil (arredondados):

$$Valor\ Valorizado = \frac{Valor\ do\ Imóvel}{\left(\frac{100 - fator\ RossHeideck}{100}\right)}$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{350.000}{\left(\frac{100 - 2,11}{100}\right)}$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{350.000}{\left(\frac{97,89}{100}\right)}$$

$$Valor\ Valorizado = \frac{350.000}{0,9789}$$

$$Valor\ Valorizado = 357.544,18$$

## ADEQUAÇÃO DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

### Considerando ABNT/NBR 14653-2

**8.2.1.3.4.** Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

### Texto exemplo no PTAM:

A existência de preços colhidos de imóveis em que a fonte seja um anúncio são, normalmente, superiores ao valor real do imóvel, fazendo necessária a aplicação de um fator redutor para sua coerente adequação ao seu valor de mercado. Aplica-se, portanto, uma redução de 5% (5 por cento) no valor dos imóveis referenciais que se encontram nesta situação, conforme segue:

Depois disso basta listar os imóveis que precisam dessa adequação, que são todos os imóveis referenciais colhidos de anúncios e, portanto, ainda não negociados.

**PINI** – Editora especializada em construção civil

**TCPO** – Tabela de Composições e Preços para Orçamentos

**CUPE** – valor de Custos Unitários PINI de Edificações

Constas em [tcpoweb.pini.com.br](http://tcpoweb.pini.com.br)

<b>CUPE - CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES</b>	
<b>USO DE EDIFICAÇÃO</b>	
Habitacional	Residencial fino
	Residencial médio
	Residencial popular
	Sobrado popular
	Prédio com elevador fino
	Prédio com elevador padrão médio alto
	Prédio com elevador médio
	Prédio sem elevador médio
	Prédio sem elevador popular
Comercial	Prédio com elevador fino
	Prédio sem elevador médio
	Clínica Veterinária
Industrial	Galpão de uso geral médio

## EXERCÍCIOS DE CÁLCULOS SOBRE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### Imóveis a avaliar:

IA 1: Imóvel residencial, casa térrea, 150 m<sup>2</sup> de área construída, 10 anos de idade, estado de conservação entre novo e regular;

IA 2: Imóvel residencial, sobrado, 600 m<sup>2</sup> de área total, 500 m<sup>2</sup> de área construída, 15 anos de idade, estado de conservação Regular;

IA 3: Terreno, 150 m<sup>2</sup> de área total;

### Listas de Imóveis Referenciais:

- Imóvel residencial, casa térrea, 180 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 180 m<sup>2</sup>, 5 anos de idade, estado de conservação entre novo e regular, R\$ 500.000,00 anunciado;
- Imóvel residencial, casa térrea, 130 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 150 m<sup>2</sup>, 4 anos de idade, estado de conservação entre novo e regular, R\$ 420.000,00 venda realizada;
- Imóvel residencial, casa térrea, 160 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 170 m<sup>2</sup>, 6 anos de idade, estado de conservação entre novo e regular, R\$ 490.000,00 anunciado;
- Terreno, 500 m<sup>2</sup> de área total, R\$ 280.000,00 venda realizada;
- Terreno, 700 m<sup>2</sup> de área total, R\$ 395.000,00 venda realizada;
- Terreno, 650 m<sup>2</sup> de área total, R\$ 380.000,00 anunciado.

## LISTA DE IMÓVEIS A AVALIAR E POSSÍVEIS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Imóveis a avaliar (todos residenciais):

Metragem		Idade	Estado de Conservação
Terreno	Área construída		
-	150 m <sup>2</sup>	10	Entre novo e regular
600 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	15	Regular
150 m <sup>2</sup>	-	-	-

## LISTA DE IMÓVEIS A AVALIAR E POSSÍVEIS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Área Construída	Terreno	Idade	Estado de Conservação	Valor	Fonte
180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	5	Entre novo e regular	R\$ 500.000,00	Anúncio
130 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	4	Entre novo e regular	R\$ 420.000,00	Venda realizada
160 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	6	Entre novo e regular	R\$ 490.000,00	Anúncio
-	500 m <sup>2</sup>	-	-	R\$ 280.000,00	Venda realizada
-	700 m <sup>2</sup>	-	-	R\$ 395.000,00	Venda realizada
-	650 m <sup>2</sup>	-	-	R\$ 380.000,00	Anúncio

## Solução do exercício para IA1:

O primeiro imóvel a avaliar é um Imóvel residencial, casa térrea, 150 m<sup>2</sup> de área construída, 10 anos de idade, estado de conservação entre novo e regular. Então, vou usar estes 3 imóveis edificados como referenciais.

### PRIMEIRO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel residencial,  
casa térrea,  
150 m<sup>2</sup> de área construída,  
10 anos de idade,  
estado de conservação entre novo e regular.

### IMÓVEIS REFERENCIAIS:

Imóvel residencial,  
casa térrea,  
180 m<sup>2</sup> de área construída,  
terreno de 180 m<sup>2</sup>,  
5 anos de idade,

estado de conservação entre novo e regular,  
R\$ 500.000,00 anunciado;

Imóvel residencial,  
casa térrea,  
130 m<sup>2</sup> de área construída,  
terreno de 150 m<sup>2</sup>,  
4 anos de idade,  
estado de conservação entre novo e regular,  
R\$ 420.000,00 venda realizada;

Imóvel residencial,  
casa térrea,  
160 m<sup>2</sup> de área construída,  
terreno de 170 m<sup>2</sup>,  
6 anos de idade,  
estado de conservação entre novo e regular,  
R\$ 490.000,00 anunciado.

Metragem		Idade	Estado de Conservação
Terreno	Área construída		
-	150 m <sup>2</sup>	10	Entre novo e regular
600 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	15	Regular
150 m <sup>2</sup>	-	-	-

Primeiramente deve-se adequar os valores desses imóveis anunciados, aplicando o fator redutor por oferta de mercado. Neste exemplo, vamos usar a proporção de 5%.

R\$ 500.000,00 anunciado, menos 5% (25.000,00) = R\$ 475.000,00

R\$ 490.000,00 anunciado, menos 5% (24.500,00) = R\$ 465.500,00

Agora tem-se 3 valores de imóveis referenciais de acordo com o mercado.

Deve-se calcular o valor do metro quadrado de cada um.

R1: 180 m<sup>2</sup> por R\$ 475.000,00 = R\$ 2.638,89/m<sup>2</sup>

R2: 130 m<sup>2</sup> por R\$ 420.000,00 = R\$ 3.230,77/m<sup>2</sup>

R3: 160 m<sup>2</sup> por R\$ 465.500,00 = R\$ 2.909,38/m<sup>2</sup>

Imóvel	Área Construída	Terreno	Valor	Fonte	Fator redutor (-5%)	Valor ajustado
R1	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	R\$ 500.000,00	Anúncio	- R\$ 25.000,00	R\$ 475.000,00
R2	130 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	R\$ 420.000,00	Venda realizada	Não aplicar	
R3	160 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	R\$ 490.000,00	Anúncio	- R\$ 24.500,00	R\$ 465.500,00

Deve-se depreciar esses valores seguindo a Tabela de Ross-Heidecke.

Se o imóvel a avaliar tem 10 anos de idade e os outros são mais novos, não faz sentido comparar os valores diretamente. Deve-se saber qual seria o valor desses imóveis referenciais se eles tivessem a mesma idade do imóvel avaliando. Então, começando pelo primeiro imóvel da lista dos referenciais, que tem 5 anos, se a ideia é depreciá-lo para a idade do avaliando, que tem 10 anos, deve-se depreciar 5 anos, sabendo-se que a sua vida útil é de 70 anos. Portanto, 5 dividido por 70 é igual a 0,0714, ou seja, 7,14%. Mas como na tabela estão listados números pares, arredondamos esse resultado para o próximo número par que é 8. O seu estado de conservação está Entre novo e regular, que se refere à coluna B da Tabela de Ross-Heidecke. Então, o fator de depreciação é de 4,35%.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left( \frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 2.638,89 - \left( \frac{2.638,89 \times 4,35}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 2.638,89 - \left( \frac{2.638,89 \times 4,35}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 2.638,89 - \left( \frac{11479,17}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 2.638,89 - (114,79)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 2.524,10$$

Já temos o valor do metro quadrado do primeiro imóvel referencial, já depreciado para a mesma idade do imóvel avaliando. Agora deve-se fazer o mesmo procedimento de cálculos para os outros dois referenciais.

O segundo imóvel referencial é a casa de 4 anos. Se o imóvel avaliando tem 10 anos, para eles terem a mesma idade, deve-se depreciar este imóvel referencial em 6 anos. Ele tem uma vida útil que também é de 70 anos. Portanto, 6 dividido por 70 é igual a 0,0857, ou seja, 8,57, que arredondado para o próximo número par resulta 10. Se o estado de conservação também é Entre novo e regular, usaremos a mesma coluna da Tabela de Ross-Heidecke, coluna B. O fator é 5,53%.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left( \frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 3.230,77 - \left( \frac{3.230,77 \times 5,53}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 3.230,77 - \left( \frac{17.866,16}{100} \right)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 3.230,77 - (178,66)$$

$$\text{Valor Depreciado} = 3.052,11$$

Agora já tenho o segundo valor do metro quadrado.

Só falta o terceiro imóvel, que tem um estado de conservação Entre novo e regular. Então, pelo estado de conservação a coluna também é a B. Ele tem 6 anos. Se 10 menos 6 é igual a 4, então deve-se depreciá-lo em apenas 4 anos, já que queremos saber o valor dele se tivesse 10 anos, que é a mesma idade do imóvel avaliando. A vida útil é de 70 anos. São 4 dividido por 70 que é igual a 0,0571, ou seja, 5,71. Então este imóvel tem idade percentual de 5,71% da sua vida útil. Arredondando para o próximo número par, seria 6. Linha 6 e Coluna B na Tabela de Ross-Heidecke resulta um fator de 3,21%.

$$Valor Depreciado = Valor do Imóvel - \left( \frac{Valor do imóvel X fator RossHeideck}{100} \right)$$

$$Valor Depreciado = 2.909,38 - \left( \frac{2.909,38 X 3,21}{100} \right)$$

$$Valor Depreciado = 2.909,38 - (93,39)$$

$$Valor Depreciado = 2.815,99$$

Temos os 3 valores de metro quadrado já ajustados e depreciados adequadamente.

O próximo passo é obter a média dos valores dos metros quadrados. É só somar esses 3 valores já ajustados e depreciados e dividir o resultado por 3.

$$Valor médio do m^2 = \frac{R\$ 2.524,10 + R\$ 3.052,11 + R\$ 2.815,99}{3}$$

$$Valor médio do m^2 = \frac{R\$ 8.392,19}{3}$$

$$Valor médio do m^2 = R\$ 2.797,40$$

Esse valor já está depreciado até a idade do imóvel avaliado e de acordo com os estados de conservação. Basta multiplicar pela quantidade de metros quadrados do imóvel avaliado, que são 150 m<sup>2</sup>.

$$Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação = R\$ 2.797,40 X 150$$

$$Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação = R\$ 419.610,00$$

**O valor do primeiro imóvel avaliado (IA1) ficou em R\$ 419.610,00.**

### Solução do exercício para IA2:

#### SEGUNDO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel residencial,  
sobrado,  
600 m<sup>2</sup> de área total,  
500 m<sup>2</sup> de área construída,  
15 anos de idade,  
estado de conservação Regular;

São 500 metros quadrados de área construída, mas os 3 imóveis referenciais edificados têm apenas 130, 160 e 180 metros quadrados de área construída. Também temos 3 imóveis que são só terrenos e uma metra-

gem do terreno mais aproximada deste a avaliar. Vamos usar esses terrenos não edificados como referenciais.

#### IMÓVEIS REFERENCIAIS:

- Terreno, 500 m<sup>2</sup> de área total, R\$ 280.000,00 venda realizada;

- Terreno, 700 m<sup>2</sup> de área total, R\$ 395.000,00 venda realizada;

- Terreno, 650 m<sup>2</sup> de área total, R\$ 380.000,00 anunciado.

Primeiramente, deve-se ajustar o valor do terreno que a fonte é um anúncio, aplicando o fator redutor por oferta de mercado.

$$valor de mercado = valor anunciado - \frac{valor anunciado X 5}{100}$$

$$valor de mercado = 380.000,00 - \frac{380.000,00 X 5}{100}$$

$$valor de mercado = 380.000,00 - 19.000,00$$

$$valor de mercado = 361.000,00$$

Agora deve-se calcular o valor do metro quadrado de cada terreno.

Imóvel	Terreno	Valor	Fonte	Fator redutor (-5%)	Valor ajustado
R1	500 m <sup>2</sup>	R\$ 280.000,00	Venda realizada	Não aplicar	
R2	700 m <sup>2</sup>	R\$ 395.000,00	Venda realizada	Não aplicar	
R3	650 m <sup>2</sup>	R\$ 380.000,00	Anúncio	- R\$ 19.000,00	R\$ 361.000,00

O primeiro imóvel referencial tem 500 m<sup>2</sup> e custa 280 mil. Então 280 mil dividido por 500 é igual a 560.

O segundo imóvel referencial tem 700 m<sup>2</sup> e custa 395 mil. Então 395 mil dividido por 700 é igual a 564,28.

O terceiro imóvel referencial tem 650 m<sup>2</sup> e o valor ajustado de 361 mil. Então 361 mil dividido por 650 é igual a 555,38.

$$R1 = R\$ 560,00 \text{ o m}^2$$

$$R2 = R\$ 564,28 \text{ o m}^2$$

$$R3 = R\$ 555,38 \text{ o m}^2$$

$$\text{Total somado} = R\$ 1.679,66$$

$$\text{Média} = \frac{R\$ 1.679,66}{3} = R\$ 559,89$$

Como terreno não deprecia, já temos o valor médio do metro quadrado.

Para calcular o valor do terreno, basta multiplicar esse valor médio pela metragem total do imóvel avaliando. O imóvel tem 600 m<sup>2</sup> de área total que, multiplicados por 559,89 é igual a R\$ 335.934,00. Mas esse é só o valor do terreno. Deve-se calcular o valor da edificação que existe nesse terreno, consultando a tabela da PINI.

Pela CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações, considerando que o imóvel esteja em São Paulo/SP e que hoje fosse um dia no mês de março de 2016, o custo total do metro quadrado para um imóvel residencial fino seria de R\$ 1.972,25. Este imóvel avaliando tem 500 m<sup>2</sup> de área construída.

$$\text{Valor da edificação} = \text{m}^2 \text{ da AC} \times \text{CUPE}$$

$$\text{m}^2 \text{ da AC} = \text{metragem quadrada da área construída}$$

$$\text{CUPE} = \text{Custo Total da lista de Custos Unitários PINI de Edificações}$$

$$\text{Valor da edificação} = 500 \times R\$ 1.972,25$$

$$\text{Valor da edificação} = 500 \times R\$ 986.125,00$$

Mas este imóvel tem 15 anos de idade. Deve-se, portanto, depreciar esse valor da edificação. Se o imóvel 70 anos de vida útil, então 15 dividido por 60 é igual a 0,2142, ou seja, este imóvel tem idade percentual de 21,42%. Mas como a Tabela de Ross-Heidecke está listada em números pares, o próximo número par é 22. O estado de conservação dessa edificação é Regular, então deve-se usar a coluna C da Tabela de Ross-Heidecke. O fator é 15,60%.

$$Valor Depreciado = Valor do Imóvel - \left( \frac{Valor do imóvel X fator RossHeideck}{100} \right)$$

$$Valor Depreciado = 986.125,00 - \left( \frac{986.125,00 X 15,60}{100} \right)$$

$$Valor Depreciado = 986.125,00 - (153.835,50)$$

$$Valor Depreciado = 832.289,50$$

Idade	Estado de Conservação	Valor de construção	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor depreciado para 15 anos
15	Regular	R\$ 986.125,00	-15,60%	R\$ 832.289,50

Agora temos o valor depreciado da edificação. Este valor deve ser somado ao valor do terreno calculado anteriormente.

$$Valor final do Imóvel Avaliado = Valor do Terreno + Valor da Edificação$$

$$Valor final do Imóvel Avaliado = 335.934,00 + 832.289,50$$

$$Valor final do Imóvel Avaliado = 1.168.223,50$$

Aqui está o valor final deste segundo imóvel avaliado.

### Solução do exercício para IA3:

O terceiro e último imóvel a ser avaliado é um terreno com 150 m<sup>2</sup>. Neste exemplo serão usados os imóveis referenciais edificados já usados na primeira avaliação, pois as metragens são aproximadas. Dessa forma, serão aplicados cálculos de homogeneização de imóveis referenciais edificados para definir o valor de um imóvel que seja somente terreno.

#### IMÓVEIS REFERENCIAIS:

- Imóvel residencial, casa térrea, 180 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 180 m<sup>2</sup>, 5 anos de idade, estado de conservação Entre novo e regular, R\$ 500.000,00 anunciado;

de, estado de conservação Entre novo e regular, R\$ 500.000,00 anunciado;

- Imóvel residencial, casa térrea, 130 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 150 m<sup>2</sup>, 4 anos de idade, estado de conservação Entre novo e regular, R\$ 420.000,00 venda realizada;

- Imóvel residencial, casa térrea, 160 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 170 m<sup>2</sup>, 6 anos de idade, estado de conservação Entre novo e regular, R\$ 490.000,00 anunciado.

Área Construída	Terreno	Idade	Estado de Conservação	Valor	Fonte
180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	5	Entre novo e regular	R\$ 500.000,00	Anúncio
130 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	4	Entre novo e regular	R\$ 420.000,00	Venda realizada
160 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	6	Entre novo e regular	R\$ 490.000,00	Anúncio

Primeiramente deve-se ajustar os valores desses imóveis anunciados, aplicando o fator redutor por oferta de mercado.

$$R\$ 500.000,00 \text{ anunciado, menos } 5\% (25.000,00) = R\$ 475.000,00$$

$$R\$ 490.000,00 \text{ anunciado, menos } 5\% (24.500,00) = R\$ 465.500,00$$

Imóvel	Área Construída	Terreno	Valor	Fonte	Fator redutor (-5%)	Valor ajustado
R1	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	R\$ 500.000,00	Anúncio	- R\$ 25.000,00	R\$ 475.000,00
R2	130 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	R\$ 420.000,00	Venda realizada	Não aplicar	
R3	160 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	R\$ 490.000,00	Anúncio	- R\$ 24.500,00	R\$ 465.500,00

Temos 3 valores de imóveis referenciais já ajustados, de acordo com o mercado. Agora calcula-se o valor da edificação de cada um, para retirar do valor total e ter, como resultado, o valor somente do terreno.

Considerando os imóveis como sendo Residencial médio, considerando que o imóvel esteja em São Paulo/SP e que hoje fosse um dia no mês de março de 2016, o custo total é de R\$ 1.476,50 por metro quadrado.

Esse valor deve-se multiplicado pela metragem da área construída e não da área total.

R1: 180 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 180 m<sup>2</sup>;

R2: 130 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 150 m<sup>2</sup>;

R3: 160 m<sup>2</sup> de área construída, terreno de 170 m<sup>2</sup>.

Custo da Edificação por metro quadrado: R\$ 1.476,50

R1: 180 x R\$ 1.476,50 = R\$ 265.770,00

R2: 130 x R\$ 1.476,50 = R\$ 191.945,00

R3: 160 x R\$ 1.476,50 = R\$ 236.240,00.

Imóvel	Área Construída	Terreno	Custo da construção (PINI)	Valor da construção
R1	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>		R\$ 265.770,00
R2	130 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	R\$ 1.476,50	R\$ 191.945,00
R3	160 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		R\$ 236.240,00

O próximo passo é depreciar essas edificações, já que este custo de construção se refere a um imóvel novo e estes imóveis referenciais já estão usados. Todos os imóveis referenciais têm estado de conservação Entre novo e regular (coluna B da Tabela de Ross-Heidecke). O primeiro imóvel tem 5 anos de uma vida útil de 70 anos, ou seja, 7,14%, sendo que o próximo número par é 8. O segundo imóvel referencial tem 4 anos, ou seja, 5,71%, sendo que o próximo número par é 6 e o terceiro imóvel tem 6 anos, ou seja, 8,57%, que arredondando para o próximo par fica sendo 10. Consultando a Tabela de Ross-Heidecke, os fatores de depreciação são 4,35% para a edificação do primeiro imóvel, 3,21% para o segundo e 5,53% para o terceiro.

R1: R\$ 265.770,00 – 4,35% = R\$ 254.209,01

R2: R\$ 191.945,00 – 3,21% = R\$ 185.783,57

R3: R\$ 236.240,00 – 5,53% = R\$ 223.175,93

Agora temos o valor já depreciado da edificação de cada imóvel referencial. Portanto, basta diminuir este valor da edificação do valor total de cada imóvel referencial para obter o valor do terreno de cada imóvel referencial.

R1: R\$ 475.000,00 – R\$ 254.209,01 = R\$ 220.791,00

R2: R\$ 420.000,00 – R\$ 185.783,57 = R\$ 234.216,43

$$R3: R\$ 465.500,00 - R\$ 223.175,93 = R\$ 242.324,07$$

Na sequência dos cálculos, deve-se obter a média do valor de metro quadrado do terreno. Somando os valores de metro quadrado dos 3 referenciais e dividindo por 3, o resultado é igual a R\$ 1.404,50.

Multiplicando esse valor pela metragem do terreno (150 m<sup>2</sup>), obtém-se o valor de R\$ 210.675,00, que é o valor deste terceiro imóvel avaliado.

#### **Texto de CONCLUSÃO:**

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é de R\$ \_\_\_\_\_ (valor por extenso).

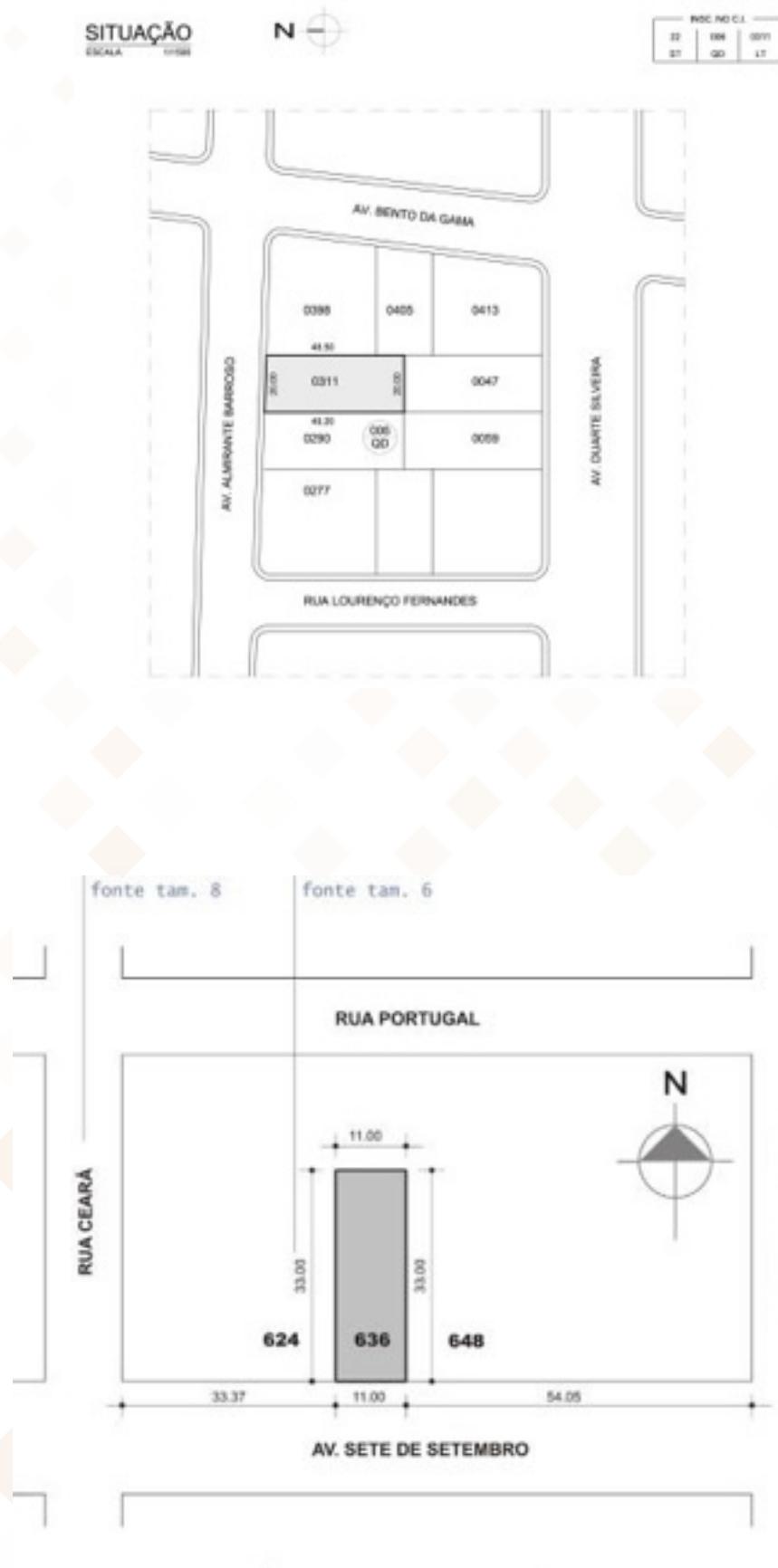
Admite-se uma variação de até 5% (cinco por cento) do valor acima apresentado, para mais ou para menos, sendo, portanto, entre o mínimo de R\$ \_\_\_\_\_ (valor por extenso) e o máximo de R\$ \_\_\_\_\_ (valor por extenso), devido à margem do intervalo de confiança da pesquisa realizada.

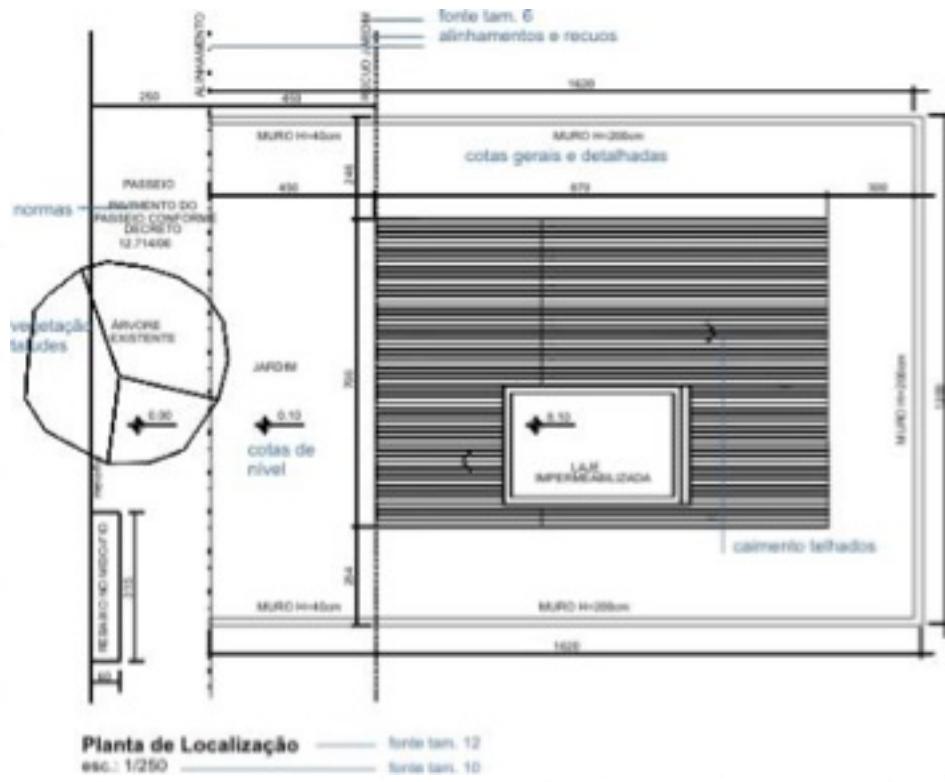
Observação: É interessante que a data apareça ao final da conclusão. Pensando nisso, o COFECI foi categórico e colocou no Ato Normativo 001 de 2011, de forma bem clara, que abaixo da conclusão deve ter a data e a assinatura do Corretor de imóveis - emissor do PTAM.

#### **ANEXOS:**

- Relatório fotográfico (quando não incluído na Caracterização do Imóvel);
- Plantas de situação e localização, mapas, etc.;
- Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;
- Documentos diversos (outras certidões, recibos de impostos, CCIR, etc.);
- Currículo do C.I. avaliador.

## EXEMPLOS DE PLANTAS:





## CURRICULUM VITAE:

### Dados Pessoais:

- Foto,
- Nome, nacionalidade e naturalidade,
- Data de nascimento e idade,
- Endereço (residencial, domiciliar ou comercial),
- Documentos (RG, CPF, número do CRECI e número do CNAI),

### Formação Acadêmica:

- Graduação/Bacharelado,
- Pós-Graduação,
- Mestrado,
- Doutorado,

### Cursos Diversos:

- Especialização,
- Aperfeiçoamento,
- Extensão Universitária,

- Experiência Profissional (local, função e atividade desenvolvida),
- Atividades Científicas (pesquisas e trabalhos),
- Publicações:
  - Dissertação de Mestrado,
  - Teses Universitárias,
  - Livros,
  - Artigos em periódicos,
- Prêmios e Distinções,
- Outras Atividades:
  - Participação em associações,
  - Projetos sociais,
- Conhecimento de Idiomas,
- Assinatura.



### **TERMO DE VISITAÇÃO PARA VISTORIA COM FINALIDADE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Qualificação do acompanhante:

Nome: \_\_\_\_\_ - CPF: \_\_\_\_\_

Qualificação do Imóvel:

Endereço completo: \_\_\_\_\_,

nº \_\_\_\_\_

Bairro: \_\_\_\_\_ Cidade: \_\_\_\_\_ UF: \_\_\_\_\_ CEP: \_\_\_\_\_

Pelo presente instrumento, o(a) acompanhante acima indicado declara que nesta data o imóvel acima indicado foi visitado pelo Corretor de imóveis \_\_\_\_\_, CRECI nº \_\_\_\_\_ para realizar vistoria com a finalidade de dar seguimento à atividade de Avaliação Imobiliária, tendo, depois de observadas as condições, sido deixado o imóvel tal qual encontrado.

Em declaração de verdade, o(a) acompanhante e o(a) Corretor de imóveis(a) de Imóveis firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Acompanhante

Corretor de imóveis(a) de Imóveis

## CARTA DE APRESENTAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_.

Ao

Sr. \_\_\_\_\_,

Ref.: Apresentação de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Prezado Senhor,

Sirvo-me da presente, com base na Resolução COFECI nº 1066/07 e do Ato Normativo COFECI nº 001/11, apresentar o resultado da Avaliação Imobiliária do imóvel sítio à \_\_\_\_\_, na cidade de \_\_\_\_\_, UF \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_ - \_\_\_, circunstanciado no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nº \_\_\_\_\_, contendo \_\_\_\_ páginas, declarado ao CRECISP conforme Selo Certificador nº \_\_\_\_\_.

O presente parecer foi elaborado levando-se em consideração as condições do citado imóvel, observadas quando da vistoria, tendo sido aplicado o método comparativo direto de dados de mercado por pesquisa de imóveis com características e atributos comparáveis, conforme transações no mercado imobiliário da região.

Agradecendo a confiança despendida, aproveito o ensejo para elevar votos de estima e consideração, colocando-me à disposição, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Nome do Corretor de imóveis

CRECI nº \_\_\_\_\_

CNAI nº \_\_\_\_\_

Recebido por quem dá ciência:

Nome: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

## ELEMENTOS VALORIZANTES E ELEMENTOS DESVALORIZANTES

### TABELA DE FATORES CORRETIVOS VALORIZANTES E DESVALORIZANTES

TERRENO	FATOR
Terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclive até 10%	0,95
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Nesta tabela, a primeira coluna, intitulada TERRENO, descreve características do terreno, e na segunda coluna, intitulada FATOR, o respectivo fator corretivo. Para a aplicação desses fatores basta multiplicar o valor do imóvel por esse fator correspondente à situação do terreno.

#### TABELA DE FATORES CORRETIVOS SOBRE CONSISTÊNCIA DO TERRENO

CONSISTÊNCIA DO TERRENO	FATOR
Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável	0,90
Terreno contíguo a córrego	0,80
Terreno inundável	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

Nesta tabela, a lógica dos cálculos é absolutamente a mesma que na tabela anterior. A diferença é o elemento a ser levado em consideração, que neste caso é como o terreno lida com a água, sendo que a situação padrão aqui é o terreno seco.

#### TABELA DE FATORES VALORIZANTES POR FRENTES MÚLTIPLAS

EDIFICAÇÃO	FATOR
Padrão Popular	1,10
Padrão Médio	1,10
Padrão Alto	1,05

Nesta tabela, estão sendo consideradas as edificações e não somente o terreno. E, em se tratando de valorização, o fator é superior a 1. Dessa forma, quando o fator é multiplicado pelo valor do imóvel, o resultado será um valor maior.