

## Aprendendo a utilizar a Tabela ROSS-HEIDECKE

**Exercício:** Analisando as informações abaixo:

- Idade real = 15 anos
- Estado de conservação = entre regular e reparos simples
- Valor atualizado pelos índices econômicos – R\$ 130.000,00

## RESPOSTA DO EXERCÍCIO EMPREGANDO A TABELA ROSS-HEIDECKE

**Exercício:** Analisando as informações abaixo:

- Idade real = 15 anos
- Estado de conservação = entre regular e reparos simples
- Valor atualizado pelos índices econômicos – R\$ 130.000,00

**A pergunta é:** Qual será o valor atualizado considerando-se a tabela de depreciação física acima?

15 anos = 30 %

30% - Entre regular e reparos simples = Depreciação de 26 %

Valor do imóvel = R\$ 130.000,00 – 26% = R\$ 96.200,00

Valor atualizado do imóvel = R\$ 96.200,00

## Método Evolutivo

### Princípio

- Este método permite alcançar o valor do imóvel somando os valores das suas partes constituintes.



## Método Evolutivo

### Princípio

- No caso de imóvel com benfeitorias, ao valor do terreno soma-se o custo de reprodução das benfeitorias devidamente atualizado por fator de depreciação física aplicável que tem em consideração quer a idade, quer o estado de conservação do imóvel. A depreciação física é por vezes também determinada por orçamento elaborado com vista a beneficiação do imóvel que o recoloque na condição de novo. Ao custo de reprodução das benfeitorias é aplicado o fator de comercialização considerável.

- AVALIAÇÃO DE CASAS
- AVALIAÇÃO DE SALAS E CONJUNTOS COMERCIAIS
- AVALIAÇÃO DE LOJAS
- AVALIAÇÃO DE EDIFÍCIOS
- AVALIAÇÃO DE GALPÕES – DEPÓSITOS – ARMAZÉNS
- AVALIAÇÃO DE EMPRESAS

Para avaliações de empresas obrigatoriamente os Peritos Avaliadores fazem parcerias com Peritos Avaliadores da Área Contábil.

**VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DAS BENFEITORIAS EXTERNAS**

Para avaliações no Método Evolutivo é necessário avaliar o terreno e a(s) benfeitorias(s) separadamente, isto é, o Valor do terreno + Estimativa do custo de reprodução das benfeitorias, geralmente edificações ou infraestruturas nele incorporadas. Este método é uma composição de alguns métodos. Ele evolui do valor do terreno pelo método comparativo e agrupa o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e com fator de comercialização aplicado para chegar ao valor do imóvel.

A avaliação se dá de dentro para fora. Emprega-se o Método Evolutivo para avaliação de casas, edifícios comerciais, escolas, hotéis, empresas, hospitais, pavilhões, barracões e depósitos em que não temos imóveis semelhantes ao imóvel a ser avaliado para podermos comparar.

O terreno pode ser avaliado por dois métodos avaliatórios, dependendo das informações do mercado imobiliário:

## AVALIAÇÃO DO TERRENO

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

- O valor do terreno é encontrado multiplicando-se a área do terreno pelo valor médio do custo do m<sup>2</sup> determinado (Média Final).

### Método Inolutivo

- O valor do terreno é encontrado através de um estudo hipotético do aproveitamento eficiente a ser construído neste terreno.

A Benfeitoria pode ser avaliada de duas formas:

#### AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Conhecendo-se o valor de mercado da área edificada:

- O valor do terreno é encontrado multiplicando-se a área edificada pelo valor médio do m<sup>2</sup> de área edificada que o mercado paga um imóvel nos padrões do imóvel a ser avaliado.

#### Método do Custo

Benfeitoria = Custo X fator de correção

Custo = (Ae X CUB) X 1,10

Ae = Área edificada

CUB = CUB de referência

1,10 (10%) = Índice Médio Estimado (Equipamentos especiais + despesas indiretas). Admite-se que o fator pode ser maior ou menor que 1, dependendo da situação do mercado, à época da avaliação.

**Fator de Correção (FC)** – É determinado em função da razão (divisão) que define esse fator como a “razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que o real valor da unidade (1).” Esse valor pode variar de acordo com a situação do mercado na época da avaliação;

Exemplo de determinação do Fator de Correção:

Edificação:

Valor de mercado de edificação = R\$ 1.000,00 (Suposição)

- Qual o valor do m<sup>2</sup> da edificação no mercado no estado em que ela se encontra no momento da avaliação sem o valor do terreno?

Custo do m<sup>2</sup> de construção da edificação = R\$ 1.200,00 (Suposição)

- Considera-se o custo para edificar uma edificação NOVA com base no CUB da data de avaliação e nas informações de mercado das construtoras.

$$FC = \frac{\text{Valor de mercado da edificação}}{\text{Custo do m}^2 \text{ de construção da edificação}}$$

$$FC = \frac{\text{R\$ 1.000,00}}{\text{R\$ 1.200,00}} = 0,83$$

- **FATOR DE CORREÇÃO** é a razão entre o valor venal do imóvel por m<sup>2</sup>, tirado do espelho do IPTU e o valor de referência do CUB.

## ESPELHO DO IPTU

IDENTIFICAÇÃO/INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEARIA DE UBATUBA												
01.202.023-0		SECRETARIA DE FINANÇAS												
PROPRIETÁRIO: ROBERTO FERNANDES		EXERCÍCIO 2011												
LOCAL DO IMÓVEL RUA / AV.: R ANTONIO SILVA BALIO COMPLEMENTO: CENTRO 11680-000		TESTADA 23,14												
LOTEAMENTO:		ALQUOTAS TERRIT. C/ ÁREA RES. 1% TERRITORIAL 3% DESENTO 5% RESIDENCIAL 1% NÃO RESIDENCIAL 15%												
ÁREA DO TERRENO 170,47		VALOR VENAL M <sup>2</sup> TERRENO EM R\$ 88,90	X	FATOR GLEBA 0,0000	X	F. PROFUNDIDADE 1,0000	X	F. SITUAÇÃO 1,0000	X	F. TOPOGRAFIA 0,9000	X	F. SUPERFÍCIE 1,0000	X	VALOR VENAL DO TERRENO EM R\$ 13.639,30
ÁREA EXCEDENTE DO TERRENO 0,00		VALOR VENAL M <sup>2</sup> TERRENO EM R\$ 88,90	X	FATOR GLEBA 0,0000	X	F. PROFUNDIDADE 1,0000	X	F. SITUAÇÃO 1,0000	X	F. TOPOGRAFIA 0,9000	X	F. SUPERFÍCIE 1,0000	X	VALOR VENAL DA ÁREA EXCEDENTE DO TERRENO EM R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUIDA 129,24		VALOR VENAL M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO EM R\$ 832,40	X	F. OBSOLESCÊNCIA 0,8600	X	ÁREA CONSTRUIDA 0,00	X	VALOR VENAL DO M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO EM R\$ 0,00	X	F. OBSOLESCÊNCIA 0,0000	X	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO EM R\$ 92.518,26	X	VALOR VENAL TOTAL EM R\$ 106.157,56
VALORES EXPRESSOS EM R\$														
IMPOSTO PREDIAL 136,39														
TAXA LIXO 925,18														
TX CONE. LIMPEZA 294,67														
TAXA ILUMINAÇÃO 130,86														
CAUÇÃO 0,00														
COMPENSAÇÃO 0,00														
TOTAL 1.467,10														
OBS: SE APLICADO O FATOR GLEBA, DESCONSIDERAR OS DEMAIS FATORES CONSTANTES NA APURAÇÃO DO VALOR VENAL DO TERRENO														

28

## EXEMPLIFICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

**AVALIAÇÃO DE UMA CASA COM AS SEGUINTE  
S CARACTERÍSTICAS:**

**ÁREA DO TERRENO: 18m x 30m = 540m<sup>2</sup>**

**VALOR DO m<sup>2</sup> DE TERRENOS SIMILARES: R\$/m<sup>2</sup> 85,00**

**ÁREA EDIFICADA: 148m<sup>2</sup>**

**CUB de referência: R\$ 980,54**

**DEPRECIAÇÃO DE 25%**

29

## AVALIAÇÃO DO TERRENO

**VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO x  
VALOR MÉDIO DO m<sup>2</sup>**

**VALOR DO TERRENO = 540m<sup>2</sup> x R\$ 85,00 = R\$  
45.900,00**

## AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

**BENFEITORIA = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO (Obs: Não  
pode esquecer o fator de correção)**

**CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10**

**CUSTO = (148m<sup>2</sup> x 980,54) x 1,10 (10%)**

**CUSTO = R\$ 159.631,91**

**FATOR DE CORREÇÃO**

**BENFEITORIA = R\$ 159.631,91 x 0,75 (DEPRECIAÇÃO DE 25%)**

**BENFEITORIA = R\$ 119.723,93**

- O Método Evolutivo consiste no somatório do valor do terreno calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado somado ao valor das benfeitorias existentes.

$$V_i = VT + VB$$

#### VALOR DO IMÓVEL

**VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA BENFEITORIA**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 45.900,00 + R\$ 119.723,93 = R\$ 165.623,93**

- O Método Evolutivo consiste no somatório do valor do terreno calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado somado ao valor das benfeitorias existentes.

$$V_i = VT + VB$$

#### VALOR DO IMÓVEL

**VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA BENFEITORIA**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 45.900,00 + R\$ 119.723,93 = R\$ 165.623,93**

## EXERCÍCIO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL

### MÉTODO EVOLUTIVO

Considerando-se um imóvel comercial com as seguintes características:

	ÁREA	VALOR DO m <sup>2</sup>	
TERRENO	4.500,00m <sup>2</sup> (Frente duas Ruas)	R\$ 230,00	
	ÁREA EDIFICADA	VALOR DO CUB	FATOR DE CORREÇÃO
SEDE	550,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.045,31	1,20
REFEITÓRIO	150,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.045,31	1,15
DEPÓSITO	250,00m <sup>2</sup>	R\$ 535,67	0,95
FÁBRICA	1.500,00m <sup>2</sup>	R\$ 535,67	0,80

CUB SINDUSCON-RJ - MARÇO 2011  
Padrão Comercial

### A – VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO x VALOR MÉDIO DO m<sup>2</sup>

VALOR DO TERRENO = 4.500m<sup>2</sup> X R\$/m<sup>2</sup> 230,00 = R\$ 1.035.000,00

CORREÇÃO DE TESTADA = VALOR DO TERRENO + PERCENTUAL DE VALORIZAÇÃO

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.035.000,00 + 15% = R\$ 1.190.250,00

### B – VALOR DA SEDE

SEDE = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10

CUSTO = (550m<sup>2</sup> X R\$ 1.045,31) x 1,10

CUSTO = R\$ 632.412,55

FATOR DE CORREÇÃO

SEDE = (Custo) R\$ 632.412,55 X 1,20 (FATOR DE CORREÇÃO)

SEDE = R\$ 758.895,06

**C – VALOR DO REFEITÓRIO**

**REFEITÓRIO = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO**

**CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10**

**CUSTO = (150m<sup>2</sup> X R\$ 1.045,31) x 1,10**

**CUSTO = R\$ 172.476,15**

**FATOR DE CORREÇÃO**

**REFEITÓRIO = (Custo) R\$ 172.476,15 X 1,15 (FATOR DE CORREÇÃO)**

**REFEITÓRIO = R\$ 198.347,57**

**D – VALOR DO DEPÓSITO**

**DEPÓSITO = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO**

**CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10**

**CUSTO = (250m<sup>2</sup> X R\$ 535,67) x 1,10**

**CUSTO = R\$ 147.309,25**

**FATOR DE CORREÇÃO**

**DEPÓSITO = (Custo) R\$ 147.309,25 X 0,95 (FATOR DE CORREÇÃO)**

**DEPÓSITO = R\$ 139.943,79**

**E – VALOR DA FÁBRICA**

**FÁBRICA = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO**

**CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10**

**CUSTO = (1.500m<sup>2</sup> X R\$ 535,67) x 1,10**

**CUSTO = R\$ 883.855,50**

**FATOR DE CORREÇÃO**

**FÁBRICA = (Custo) R\$ 883.855,50 X 0,80 (FATOR DE CORREÇÃO)**

**FÁBRICA = R\$ 707.084,40**

**F – VALOR DO IMÓVEL**

**VALOR DO IMÓVEL = TERRENO + SEDE + REFEITÓRIO + DEPÓSITO + FÁBRICA**

**V.I. = 1.190.250,00 + 758.895,06 + 198.347,57 + 139.943,79 + 707.084,40 =  
R\$ 2.994.520,82**

**G – CONCLUSÃO:**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 3.000.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)**

**Limite inferior: R\$ 2.700.000,00 (Variação até o máximo de 10%)**

**Limite superior: R\$ 3.300.000,00.. (Variação até o máximo de 10%)**

**Valor arredondado = R\$ 2.900.000,00 (arbitrado)**

## OUTROS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

### Métodos Indiretos:

- ✓ Método de renda;
- ✓ Método Residual;
- ✓ Método Inolutivo.