

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 recoloca na condição de novo. Ao custo de reprodução das benfeitorias e 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 agrega 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 m² determinado (Média Final).

Método Involutivo

- 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 m² 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 m² da edificação no mercado no estado em que ela se encontra no momento da avaliação sem o valor do terreno?

Custo do m² 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 m², tirado do espelho do IPTU e o valor de referência do CUB.

ESPELHO DO IPTU

IDENTIFICAÇÃO/INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA 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		VALORES EXPRESSOS EM R\$ IMPOSTO TERRITORIAL 136,39 IMPOSTO FUNDIAL 925,18 TAXA LIXO 294,67 TX CONS LIMPEZA 130,86 TAXA ILUMINAÇÃO 0,00 CAUÇÃO 0,00 COMPENSAÇÃO 0,00 TOTAL 1.487,10					
LOTEAMENTO: LOTE: 6A QUADRA: H		ALÍQUOTAS TERRIT. C/ ÁREA RES. 1% TERRITORIAL 3% ÁREA EXCEDENTE 3% RESIDENCIAL 1% NÃO RESIDENCIAL 1,5%					
ÁREA DO TERRENO 170,47	VALOR VENAL M ² TERRENO EM R\$ 88,90	FATOR GLEBA 0,0000	F. PROFUNDIDADE 1,0000	F. SITUAÇÃO 1,0000	F. TOPOGRAFIA 0,9000	F. SUPERFÍCIE 1,0000	VALOR VENAL DO TERRENO EM R\$ 13.639,30
ÁREA EXCEDENTE DO TERRENO 0,00	VALOR VENAL M ² TERRENO EM R\$ 88,90	FATOR GLEBA 0,0000	F. PROFUNDIDADE 1,0000	F. SITUAÇÃO 1,0000	F. TOPOGRAFIA 0,9000	F. SUPERFÍCIE 1,0000	VALOR VENAL DA ÁREA EXC. DO TERRENO EM R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA 129,24	VALOR VENAL M ² DA CONSTRUÇÃO EM R\$ 832,40	F. OBSCULESCÊNCIA 0,8600	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR VENAL DO M ² CONSTRUÇÃO EM R\$ 0,00	F. OBSCULESCÊNCIA 0,0000		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO EM R\$ 92.518,26
OBS: SE APLICADO O FATOR GLEBA, DESCONSIDERAR OS DEMAIS FATORES CONSTANTES NA APURAÇÃO DO VALOR VENAL DO TERRENO							PROCESSO

28

EXEMPLIFICAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

AVALIAÇÃO DE UMA CASA COM AS SEGUINTE
CARACTERÍSTICAS:ÁREA DO TERRENO: 18m x 30m = 540m²VALOR DO m² DE TERRENOS SIMILARES: R\$/m² 85,00ÁREA EDIFICADA: 148m²

CUB de referência: R\$ 980,54

DEPRECIAÇÃO DE 25%

29

AVALIAÇÃO DO TERRENO

**VALOR DO TERRENO = ÁREA DO TERRENO x
VALOR MÉDIO DO m²**

**VALOR DO TERRENO = 540m² 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 = (148m² 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.

$$Vi = VT + VB$$

VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA BENFEITORIA

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 45.900,00 + \text{R\$ } 119.723,93 = \text{R\$ } 165.623,93$$

- 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.

$$Vi = VT + VB$$

VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DO TERRENO + VALOR DA BENFEITORIA

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{R\$ } 45.900,00 + \text{R\$ } 119.723,93 = \text{R\$ } 165.623,93$$

EXERCÍCIO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL**MÉTODO EVOLUTIVO**

Considerando-se um imóvel comercial com as seguintes características:

	ÁREA	VALOR DO m²	
TERRENO	4.500,00m² (Frente duas Ruas)	R\$ 230,00	
	ÁREA EDIFICADA	VALOR DO CUB	FATOR DE CORREÇÃO
SEDE	550,00m²	R\$ 1.045,31	1,20
REFEITÓRIO	150,00m²	R\$ 1.045,31	1,15
DEPÓSITO	250,00m²	R\$ 535,67	0,95
FÁBRICA	1.500,00m²	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 m²

VALOR DO TERRENO = 4.500m² x R\$/m² 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 = (550m² 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 = (150m² 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 = (250m² 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 = (1.500m² 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 Involutivo.