

CURSO DE

FORMAÇÃO DE PERITO EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

O conteúdo abordado na apostila é de inteira responsabilidade do professor, não se responsabilizando o CURSO BETA, pelo mesmo. Este treinamento foi licenciado

somente para apresentação através do CURSO BETA.

Fica terminantemente proibida toda e qualquer forma de utilização deste material como a reprodução total ou parcial de cópias, edição, demonstração;; a exibição pública, difusão ou transmissão de qualquer forma existente ou que venha a surgir, ficando o infrator sujeito às penalidades da Lei.

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

- Fontes De Consultas Na Web
- Tabela Do Cub/m² Valores Em R\$/m²
- Caracterização Dos Projetos-padrão Conforme A Abnt Nbr 12721:2006
- O Laudo / Ptam Nos Processos Judiciais
- As Normas Brasileiras Editadas Pela Abnt
- Ficha De Captação
- Modelo De Ficha De Captação
- Indagações Básicas Na Elaboração De Avaliação
- Honorários Sobre Avaliações Imobiliárias
- Resumo Das Etapas Iniciais Da Avaliação
- Dirigindo A Avaliação
- Roteiro De Trabalho
- Fluxograma
- Regras Práticas
- Pesquisa Documental Necessária
- Vistoria De Imóveis
- Complementação
- Finalidade De Uma Avaliação
- Como Avaliar Imóvel Rural
- Aprofundamento Dos Temas
- Exemplo Método Comparativo
- Exercício De Avaliação De Casa
- Método Para Atualização Do Valor Do Imóvel Através Do Cub 3
- Como Avaliar Servidão De Passagem Corretamente?
- Valorização De Terrenos Em Função Do Número De Testadas
- Depreciação De Terrenos Em Aclive
- Depreciação De Terrenos Em Declive
- Em Relação Ao Nível Da Rua Em Metros
- Método Evolutivo
- Respostas Dos Exercícios
- Exercício De Avaliação De Terreno Método Inolutivo
- Avaliação Do Valor Locativo - Método Da Capitalização Da Renda
- Modelo De Mandado De Intimação
- Modelo De Carta De Apresentação
- Modelo De Dispensa Do Encargo
- Modelo De Petição De Aceite
- Modelo De Petição De Honorários Periciais
- Modelo De Petição De Honorários Extrajudiciais
- Modelo De Petição De Marcação De Diligência

- Modelo De Petição De Entrega Do Laudo
- Modelo De Petição De Liberação De Honorários
- Como Ser Perito Nos Tribunais?
- Habilidade Na Justiça Estadual
- Exemplos De Formulação De Quesitos

FONTES DE CONSULTAS NA WEB

<http://www.cub.org.br/>
<http://www.construcaomercado.com.br/IC/custos.asp>
<http://www.cidades.gov.br/index.php>
<http://www.incra.gov.br/>
<http://www.sindusconsp.com.br/formulario/manual.html>
<http://calculoexato.com.br/periciais>
<http://www.zapimoveis.com.br/mapa-de-precos>
<http://www.vivareal.com.br>
<http://classificados1.folha.uol.com.br/imoveis>
http://www.google.com.br 5 bilhões buscas no Google por dia em 2012 Só podemos supor que o número deve aumentar para 5 bilhões por dia.
<http://maps.google.com>
<http://wikimapia.org>
<http://earth.google.com.br>
<http://portalgeo.rio.rj.gov.br/portalgeo/index.asp>
<http://www.ademi.org.br/>
<http://tcpoweb.pini.com.br/MenuIndiceCusto.aspx>
http://www.funesbom.rj.gov.br/modules.php?name=Servicos&op=consultar_taxa
<http://pesquisaprotesto.com.br/>
<http://www.fonelistas.com/>
<http://www.telelistas.net>
[http://www.tj\(sigla do estado\).jus.br/](http://www.tj(sigla do estado).jus.br/)
<http://www.jf.jus.br/cjf/servico/certidao-negativa>
<http://www.tst.jus.br/certidao>

Tabela Do Cub/m² Valores Em R\$/m²

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2019

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Setembro/2019**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.579,27	-0,15%	R-1	1.957,78	0,13%	R-1	2.336,82
PP-4	1.421,35	-0,08%	PP-4	1.839,60	0,21%	PP-4	1.887,37
R-8	1.345,93	-0,07%	R-8	1.584,22	0,17%	R-8	1.951,19
PIS	1.103,15	-0,01%	R-16	1.531,40	0,20%	R-16	0,27%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.804,10	0,43%	CAL-8	1.932,67
CSL-8	1.561,67	0,18%	CSL-8	1.726,05
CSL-16	2.084,96	0,20%	CSL-16	2.300,78

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.690,64	-0,02%
GI	860,15	-0,15%

Caracterização dos projetos-padrão conforme a ABNT NBR 12721:2006

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m ²)	Área Equivalente (m ²)
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	58,64	51,94
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abriga para automóvel).	3	106,44	99,47
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e <i>closet</i> , outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abriga para automóvel).	4	224,82	210,44
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.	1	39,56	39,56
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: <i>Hall</i> , escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> , escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	991,45	978,09
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: <i>Hall</i> de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.	2	1.415,07	927,08
PP-N	Residência multifamiliar - prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, <i>hall</i> de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	2.590,35	1.840,45
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo Pavimento térreo: <i>Hall</i> de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2	2.801,64	1.885,51
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, <i>hall</i> de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	5.998,73	4.135,22

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m ²)	Área Equivalente (m ²)
R8-A	<p>Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo.</p> <p>Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p>Pilotis: Escada, elevadores, <i>hall</i> de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita.</p> <p>Pavimento-tipo: <i>Halls</i> de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e <i>closet</i>, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.</p>	4	5.917,79	4.644,79
R16-N	<p>Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo.</p> <p>Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.</p> <p>Pilotis: Escada, elevadores, <i>hall</i> de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita.</p> <p>Pavimento-tipo: <i>Hall</i> de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.</p>	3	10.562,07	8.224,50
R16-A	<p>Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo.</p> <p>Garagem: Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p>Pilotis: Escada, elevadores, <i>hall</i> de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita.</p> <p>Pavimento-tipo: <i>Halls</i> de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e <i>closet</i>, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.</p>	4	10.461,85	8.371,40
CSL-8	<p>Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo.</p> <p>Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p>Pavimento térreo: Escada, elevadores, <i>hall</i> de entrada e lojas.</p> <p>Pavimento-tipo: <i>Halls</i> de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.</p>	-	5.942,94	3.921,55
CSL-16	<p>Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo.</p> <p>Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p>Pavimento térreo: Escada, elevadores, <i>hall</i> de entrada e lojas.</p> <p>Pavimento-tipo: <i>Halls</i> de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.</p>	-	9.140,57	5.734,46
CAL-8	<p>Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo.</p> <p>Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p>Pavimento térreo: Escada, elevadores, <i>hall</i> de entrada e lojas.</p> <p>Pavimento-tipo: <i>Halls</i> de circulação, escada, elevadores e oito andares corredores com sanitário privativo por andar.</p>	-	5.290,62	3.096,09
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito.	-	1.000,00	-

Fonte: ABNT NBR 12721:2006

O LAUDO / PTAM NOS PROCESSOS JUDICIAIS

Ao ser nomeado pelo Juiz para exercer o múnus de Perito do Juízo, o perito avaliador deverá:

- 1- Fazer carga do processo;**
- 2- Estudá-lo e verificar o objetivo de seu trabalho;**
- 3- Elaborar proposta de honorários;**
- 4- Defendê-la, em caso de impugnação;**
- 5- Levantar a parcela de honorários depositada;**
- 6- Dar início aos trabalhos na data fixada nos autos;**
- 7- Dar ciência aos assistentes técnicos do andamento dos trabalhos;**
- 8- Entregar o Laudo / PTAM dentro do prazo determinado;**
- 9- Requerer o levantamento do saldo de honorários;**
- 10- Permanecer à disposição do Juízo para eventual necessidade de comparecer em audiência.**

AS NORMAS BRASILEIRAS EDITADAS PELA ABNT

A partir da criação da ABNT, começaram a surgir normas e padronizações em diversos setores, entre eles, o setor de imóveis. Normas brasileiras da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis.

As normas da ABNT podem ser adquiridas nos locais de atendimento, nos postos de intermediação de produtos ABNT, ou pelo endereço eletrônico www.abnt.org.br/home_new.asp. Ao entrar no site, deve-se clicar no link “Adquira sua Norma”, depois em “Vendas On-Line”, e então digitar a especificação da norma desejada no campo: “Código/Número”.

Normas da série NBR 14.653 - Avaliação de bens para elaboração e apresentação de LAUDOS e PTAM

Parte 1 (NBR 14653-1): Procedimentos Gerais (30/05/2001); Visa indicar os procedimentos gerais das demais partes da norma, aplicados a todos os tipos de imóveis e empreendimentos sujeitos ao processo de avaliação. Serve como um guia que só deve ser usado em conjunto com as outras partes.

Parte 2 (NBR 14653-2): Imóveis Urbanos (03/02/2011); Visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais, para avaliação de imóveis urbanos.

Parte 3 (NBR 14653-3): Imóveis Rurais (03/02/2011); Complementa os conceitos, métodos e procedimentos gerais, para avaliação de imóveis rurais.

Parte 4 (NBR 14653-4): Empreendimentos (30/12/2002); Essa parte da norma visa exclusivamente os conceitos, métodos e procedimentos gerais para avaliação de empreendimentos.

Parte 5 (NBR 14.653-5) - Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral (05/06/2006); Essa parte da norma visa os conceitos referentes à avaliação de máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

Parte 6 (NBR 14.653-6) - Recursos naturais e ambientais (30/06/2008); Visa os conceitos utilizados para avaliação dos recursos naturais e ambientais de uma dada região.

Parte 7 (NBR 14.653-7) - Bens de Patrimônio históricos e artísticos (26/02/2009); Essa parte visa os conceitos, métodos e procedimentos gerais, para avaliação de patrimônios históricos.

Todos os trabalhos avaliatórios devem seguir as normas acima mencionadas.

FICHA DE CAPTAÇÃO

O que se torna necessário para que um Perito Avaliador dê início ao seu trabalho.

Há necessidade de coletar o maior número possível de informações para que possamos apresentar os nossos honorários.

Isto vai ser de profunda valia se estivermos fazendo um check-list através de fichas de captação.

Você poderá acrescentar outros itens ao seu modelo. Cada avaliação vem a ser uma perícia diferente. Uma não é igual à outra. Há necessidade de adequar o seu check-list.

É importante também fazer uma ficha de inspeção para as amostras a serem coletadas.

O Perito Avaliador se quiser captar Amostras, então recomendamos que você ponha um sapato confortável, arregace as mangas e saia para captar amostras.

Aponha o maior número possível de informações, para que na hora que você for digitar o seu LAUDO/PTAM tenha o máximo de dados imprescindíveis. Um dos critérios utilizados é o do preenchimento de uma ficha de captação pelo avaliador. Essa ficha que deve ser preenchida pelo avaliador é chamada de Formulário de descrição do imóvel.

Segue um modelo de ficha de captação para realizarmos o nosso trabalho:

MODELO DE FICHA DE CAPTAÇÃO

	Bueno Consultoria Imobiliária Rua XXXXXX, Rio de Janeiro, RJ CEP: XXXXX-XXX Tel: (021) 9.8038-7291			Captador:	Benito
Ficha de Captação de Imóvel (Apartamento) - Data: ___/___/___					
Nome do proprietário:				e-mail:	
Telefones					
Valor de venda:		Valor de locação:		Padrão:	(<input type="checkbox"/>) Alto (<input type="checkbox"/>) Baixo (<input type="checkbox"/>) Médio (<input type="checkbox"/>) Regular
Finalidade:	(<input type="checkbox"/>) Res (<input type="checkbox"/>) Tem	Financiado?	(<input type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não	Localização:	(<input type="checkbox"/>) Privilegiada (<input type="checkbox"/>) Ótima (<input type="checkbox"/>) Média (<input type="checkbox"/>) Regular
Nome do edifício:		Nome do condomínio:		R\$ Condomínio:	
Situação do imóvel:	(<input type="checkbox"/>) Des (<input type="checkbox"/>) Ocu (<input type="checkbox"/>) Res (<input type="checkbox"/>) Com (<input type="checkbox"/>) Lan	Ocupado até:	___/___/___	Pelo:	(<input type="checkbox"/>) Prop (<input type="checkbox"/>) Inq
Autorizado p/ negociação?	(<input type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não	Exclusividade:	(<input type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não	Início do contrato:	___/___/___
Validade:	___ dias	Usou FGTS nos últimos 3 anos?	(<input type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não		
Área útil:		Área total:		Face:	(<input type="checkbox"/>) L (<input type="checkbox"/>) O (<input type="checkbox"/>) N (<input type="checkbox"/>) S
Íntima: (<input type="checkbox"/>) Lavabo (<input type="checkbox"/>) N° de banheiros (<input type="checkbox"/>) Dormitórios (<input type="checkbox"/>) Suítes Social: (<input type="checkbox"/>) N° de salas (<input type="checkbox"/>) Sacada (<input type="checkbox"/>) Escritório Infraestrutura: (<input type="checkbox"/>) Elevador (<input type="checkbox"/>) N° de andares (<input type="checkbox"/>) N° do andar (<input type="checkbox"/>) TV a cabo (<input type="checkbox"/>) Ar condicionado (<input type="checkbox"/>) Alarme (<input type="checkbox"/>) Portão eletrônico (<input type="checkbox"/>) Imóvel no litoral (<input type="checkbox"/>) Vista para o mar (<input type="checkbox"/>) Em costeira/Pé na areia (<input type="checkbox"/>) Beira Mar (<input type="checkbox"/>) Pé direito duplo (<input type="checkbox"/>) Depósito (<input type="checkbox"/>) Mezanino (<input type="checkbox"/>) Mobiliado (<input type="checkbox"/>) Terraço (<input type="checkbox"/>) Jardim de inverno (<input type="checkbox"/>) Vagas cobertas (<input type="checkbox"/>) Vagas descobertas (<input type="checkbox"/>) Vagas Tipo de vaga: <u>Não informado</u> Característica da vaga: <u>Não informado</u> Serviços: (<input type="checkbox"/>) Cozinha (<input type="checkbox"/>) Copa (<input type="checkbox"/>) Dorm. de empregada (<input type="checkbox"/>) Ban. de empregada (<input type="checkbox"/>) Despensa (<input type="checkbox"/>) Área de serviço (<input type="checkbox"/>) Zelador Lazer: (<input type="checkbox"/>) Churrasqueira (<input type="checkbox"/>) Adega (<input type="checkbox"/>) Sauna (<input type="checkbox"/>) Piscina (<input type="checkbox"/>) Varanda gourmet (<input type="checkbox"/>) Solarium Armários: (<input type="checkbox"/>) Cozinha (<input type="checkbox"/>) Corredor (<input type="checkbox"/>) Closet (<input type="checkbox"/>) Dormitórios (<input type="checkbox"/>) Banheiro (<input type="checkbox"/>) Sala (<input type="checkbox"/>) Escritório (<input type="checkbox"/>) Home (<input type="checkbox"/>) theater/cinema (<input type="checkbox"/>) Dorm. Empregada (<input type="checkbox"/>) Área de serviço Piso: (<input type="checkbox"/>) Ardósia (<input type="checkbox"/>) Bloquete (<input type="checkbox"/>) Carpete (<input type="checkbox"/>) Carpete de acrílico (<input type="checkbox"/>) Carpete de madeira (<input type="checkbox"/>) Carpete de nylon (<input type="checkbox"/>) Cerâmica (<input type="checkbox"/>) Cimento queimado (<input type="checkbox"/>) Contrapiso (<input type="checkbox"/>) Emborrachado (<input type="checkbox"/>) Granito (<input type="checkbox"/>) Laminado (<input type="checkbox"/>) Mármore (<input type="checkbox"/>) Porcelanato (<input type="checkbox"/>) Tábua (<input type="checkbox"/>) Taco de madeira					
Endereço:				Bairro:	
Cidade:		CEP:		R\$ IPTU:	
Local da chave:		Ano da construção:		Ano da reforma:	
Condição comercial:					
IPTU:		Eletricidade:		Matrícula:	
Água:		Placa no local:	(<input type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não		
Descrição de anúncios (site e jornal):					
Comentário Interno:					

Outros dados poderão constar na ficha como: Nome do avaliador; Telefone do proprietário; Endereço do imóvel (referência); Área de edificações secundárias (edificações de empregados); Altura do prédio; Número de apartamentos por andar; Condomínio fechado; Total de apartamentos; Segurança noturna e diurna; Posição em relação a sol; etc.

INDAGAÇÕES BÁSICAS NA ELABORAÇÃO DE AVALIAÇÃO

Deve o Perito Avaliador, no exercício de suas funções, sempre efetuar as seguintes indagações:

- O quê?
- Quem?
- Onde?
- Quando?
- Por quê?
- Para que?
- Como?
- Quando?

TABELA I

HONORÁRIOS SOBRE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

AVALIAÇÕES PARA FINS DE LOCAÇÃO

VALOR DA LOCAÇÃO	HONORÁRIOS
Até R\$ 2.500,00	100%
de R\$2.501,00 até R\$ 4.000,00	95%
de R\$4.501,00 até R\$ 5.500,00	90%
de R\$5.501,00 até R\$ 7.000,00	85%
de R\$7.501,00 até R\$ 8.500,00	80%
de R\$8.501,00 até R\$ 10.000,00	75%
de R\$10.501,00 até R\$ 11.500,00	70%
de R\$11.501,00 até R\$ 12.500,00	65%
de R\$12.501,00 até R\$ 15.000,00	60%
de R\$15.001,00 até R\$ 20.000,00	50%
de R\$20.001,00 até R\$ 25.000,00	55%

O percentual para cálculos dos honorários deverá ser aplicado sobre o valor encontrado para a locação. Para locações de valor superior a R\$ 25.001,00, justificar o percentual de acordo com a complexidade do trabalho.

TABELA II
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

VALOR DO IMÓVEL	HONORÁRIOS
Até R\$ 35.000,00	R\$ 882,63
De R\$ 35.001,00 até R\$ 45.000,00	R\$ 970,89
De R\$ 45.001,00 até R\$ 55.000,00	R\$ 1.067,98
De R\$ 55.001,00 até R\$ 65.000,00	R\$ 1.174,78
De R\$ 65.001,00 até R\$ 75.000,00	R\$ 1.292,25
De R\$ 75.001,00 até R\$ 85.000,00	R\$ 1.421,48
De R\$ 85.001,00 até R\$ 105.000,00	R\$ 1.627,50
De R\$ 105.001,00 até R\$ 110.000,00	R\$ 1.719,66
De R\$ 110.001,00 até R\$ 120.000,00	R\$ 1.837,59
De R\$ 120.001,00 até R\$ 130.000,00	R\$ 1.935,67
De R\$ 130.001,00 até R\$ 140.000,00	R\$ 2.024,13
De R\$ 140.001,00 até R\$ 150.000,00	R\$ 2.106,40
De R\$ 150.001,00 até R\$ 200.000,00	R\$ 2.466,23
De R\$ 200.001,00 até R\$ 250.000,00	R\$ 2.779,25
De R\$ 250.001,00 até R\$ 300.000,00	R\$ 3.065,83
De R\$ 300.001,00 até R\$ 400.000,00	R\$ 3.589,50
De R\$ 400.001,00 até R\$ 500.000,00	R\$ 4.069,69
De R\$ 500.001,00 até R\$ 600.000,00	R\$ 4.520,08
De R\$ 600.001,00 até R\$ 700.000,00	R\$ 4.948,12
De R\$ 700.001,00 até R\$ 800.000,00	R\$ 5.358,46
De R\$ 800.001,00 até R\$ 900.000,00	R\$ 5.754,24
De R\$ 900.001,00 até R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.137,73
De R\$ 1.000.001,00 até R\$ 1.500.000,00	R\$ 7.919,12
De R\$ 1.500.001,00 até R\$ 2.000.000,00	R\$ 9.544,10
De R\$ 2.000.001,00 até R\$ 3.000.000,00	R\$ 12.505,98
De R\$ 3.000.001,00 até R\$ 4.000.000,00	R\$ 15.217,28
De R\$ 4.000.001,00 até R\$ 5.000.000,00	R\$ 17.757,94
De R\$ 5.000.001,00 até R\$ 10.000.000,00	R\$ 28.973,48

Para avaliações à R\$ 10.000.000,00, deverá o avaliador ajustar com o(a) contratante o valor para seus honorários, tendo como sugestão o limite mínimo a porcentagem de 0,4% do valor do imóvel.

O percentual pago ao avaliador deverá ser justificado de acordo com a complexidade de seu trabalho. Valores superiores aos acima previstos deverão ser obtidos mediante aplicação de simples regra de três.

RESUMO DAS ETAPAS INICIAIS DA AVALIAÇÃO

O Perito Avaliador deve, inicialmente:

- 1- Preparar o plano de trabalho;
- 2- Obter informações preliminares sobre a matéria objeto da Avaliação;
- 3- Estudar antecipadamente os assuntos relacionados à Avaliação;

Legislação e normas aplicáveis

Livros, publicações, manuais e relatório

Laudos / PTAMs de perícias anteriores

Informações coletadas

- 4- Investigar outras fontes de informações;
- 5- Preparar lista de verificações;
- 6- Observar se todos os requisitos estão preparados e disponíveis para a Avaliação;
- 7- Notificar os assistentes.

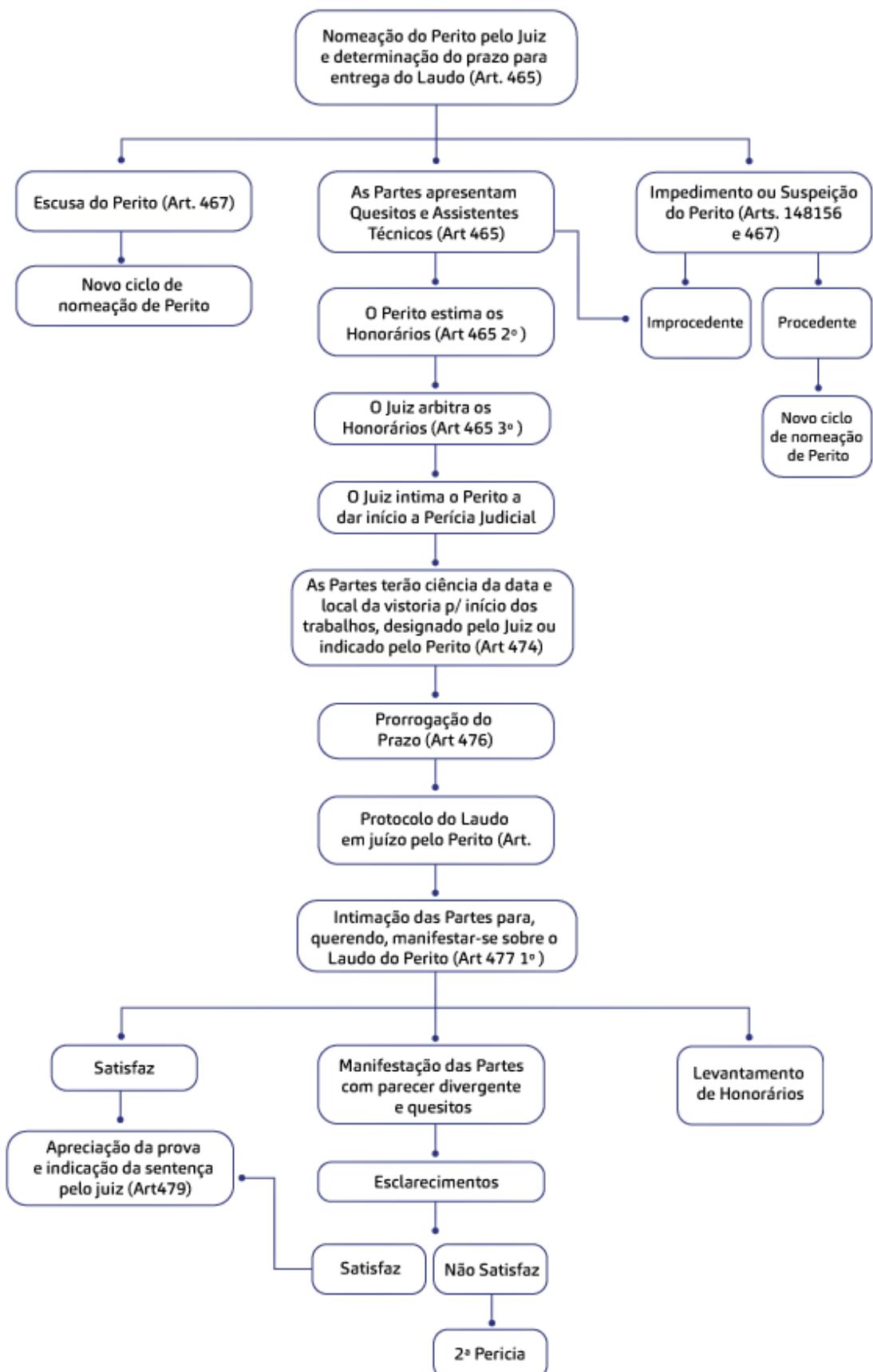
DIRIGINDO A AVALIAÇÃO

Após ter preparado o planejamento da Avaliação, marcado data, horário e local com os assistentes, o Perito Avaliador deve comparecer pessoalmente para dar início aos trabalhos. É importante assegurar-se então que os assistentes estejam a par do objeto da Avaliação e conscientes do que vai ocorrer. O Perito Avaliador deve lembrar de:

- a) Dirigir os trabalhos;
- b) Estar preparado e atento;
- c) Efetuar anotações;
- d) Manter a calma;
- e) Efetuar indagações para esclarecer dúvidas;
- f) Observar táticas;
- g) Ser educado, cortês, sensato, prudente, acessível.

ROTEIRO DE TRABALHO

- Levantamento de dados (imóvel, local, construtora, projetos, manuais, especificações, etc.)
- Vistoria
- Caracterização do terreno, das benfeitorias e da região
- Constatação dos danos e histórico
- Levantamento de indícios e/ou evidências
- Entrevistas (o que não foi dito pelas partes?)
- Observação (a edificação "fala")
- Verificação das condições de segurança e estabilidade
- Registro fotográfico
- Levantamento de hipóteses
- Teste das hipóteses
- Conclusões
- Elaboração do laudo



REGRAS PRÁTICAS

Há algumas regras para o bom desenvolvimento de uma Avaliação:

- 1- Não seja prolixo, procure ser objetivo;
- 2- Utilizar linguagem compreensível;
- 3- O Perito Avaliador tem que ser imparcial;
- 4- Havendo necessidade deverá retornar ao local, objeto da Avaliação, a fim de esclarecer informações ou aspectos duvidosos;
- 5- Utilizar listas de verificações para manter a abrangência pertinente.
- 6- Sempre agradecer e desculpar-se junto aos moradores e ao ocupante do imóvel pela vistoria e informações colhidas.

PESQUISA DOCUMENTAL NECESSÁRIA

- 1) Certidão de propriedade do imóvel, com negativa de ônus e alienações devidamente atualizada, expedida pelo oficial de registro de imóveis competente dos últimos 20 anos;
- 2) Cópia do título aquisitivo em nome dos vendedores;
- 3) Capa e recibo de imposto predial do exercício em vigência, com as prestações vencidas devidamente quitadas;
- 4) Certidão Negativa de ônus da Prefeitura Municipal sobre a situação do imóvel relativa ao pagamento de IPTU, referente a tributos incidentes sobre o imóvel, em especial taxa de lixo dos últimos 5 anos; Pode ser obtida junto à Secretaria Municipal da Fazenda.
- 5) Certidão conjunta de negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União expedida pela Receita Federal do Brasil;
- 6) Certidão negativa do distribuidor da Justiça Federal, referentes ao período de 10 anos;
- 7) Certidão negativa de distribuidor da Justiça do Trabalho e do TST, no período de 10 anos, certidão negativa de débitos trabalhistas;
- 8) Certidão negativa do distribuidor da Justiça Estadual, referente a ações cíveis e da família do período de 10 anos;

- 9) Certidão negativa do distribuidor da Justiça Estadual, referente a executivos fiscais estaduais e municipais, do período de 10 anos;
- 10) Certidões negativas dos cartórios de protestos, do período de 5 anos;
- 11) Cópia do RG e CPF;
- 12) Comprovante de residência e certidão de casamento atualizada;
- 13) Certidão negativa de tutela, curatela, interdição nas Comarcas nas quais estas informações não constem;
- 14) Planta ou croquis do imóvel;
- 15) Certidões esclarecedoras de eventuais apontamentos.
- 16) A Certidão de Ônus Reais é emitida junto ao registro de Imóveis. Traz a situação real do imóvel e todo o seu histórico garantindo que não haja nenhuma situação que impeça a sua venda. É expedida em um prazo de 30 dias.
- 17) Certidão do 9º Ofício de Registro de Distribuição

É essencial a Certidão do 9º Ofício. O interessado deverá juntar a ela uma cópia legível do carnê do último exercício do IPTU, que servirá para comprovar toda a quitação de débitos relacionados ao imóvel.

18) Certidão Enfitêutica do Imóvel

A certidão Enfitêutica é a certidão que comprova que o proprietário está transferindo o domínio de um bem para outra pessoa. A certidão enfitêutica é requerida em cada município em um local diferente e pode ser solicitada junto à Secretaria Municipal de Fazenda do Município do imóvel pretendido. Há casos em que o imóvel pretendido é foreiro ao Município, ou seja, possui débitos. A certidão enfitêutica diz se tal situação ocorre e se encargos são devidos ao Município. Este encargo exige o pagamento prévio de imposto que usualmente varia de 2,5 a 5% do valor da negociação. Às vezes o imóvel não é foreiro ao Município, mas é foreiro à União. Observe o que consta da certidão de ônus reais (encargos).

A lista de documentos acima pode variar conforme a comarca da região do respectivo imóvel, mas os documentos necessários comumente levantados com os proprietários são estes.

VISTORIA DE IMÓVEIS

É imprescindível a vistoria do bem a ser avaliado para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

1º PASSO

- Visitar o imóvel a ser avaliado
- Realizar fotografias externas e internas
- Elaborar croqui de localização

2º PASSO

- Descrever toda a propriedade
- Do terreno
- Da construção
- Das benfeitorias
- Da região

Terreno:

Localização, aspectos físicos (solo, topografia, etc.), se é em acente ou declive, infraestrutura, utilização atual e vocação, restrições e outras situações relevantes.

Construções:

Padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos ou partes, qualidade de construção, idade do imóvel e seu estado de conservação.

Região:

Aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana.

COMPLEMENTAÇÃO:

- Investigação da vizinhança
- Adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstância atípica
- Aspectos Desvalorizantes
- Aspectos Valorizantes

3º PASSO

Verificar todos os dados essenciais à formação do preço de imóveis daquele local.

- Se rural, a vocação agrária da região
- Distância aos grandes centros consumidores, proximidade da cidade, dos portos, do asfalto, das cooperativas.

4º PASSO

Observar o movimento de compra e venda, ou de aluguéis de imóveis, para saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, na área.

5º PASSO

A vistoria pode ser feita por amostragem ao avaliar um conjunto de unidades autônomas padronizadas (blocos, salas, conjuntos e etc.)

Na avaliação de conjunto de unidade autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de unidades de mesma tipologia.

6º PASSO:

Outro método:

Avaliação em Massa - Nas avaliações em Massa é imprescindível que o avaliador conheça a região.

Sob sua responsabilidade podem ser designados profissionais habilitados para vistorias.

7º PASSO

Diagnóstico de Mercado:

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez deste bem.

8º PASSO

Além de máquina fotográfica, de preferência digital, o Avaliador, nos dias atuais, deve recorrer a diversas ferramentas como: GPS, AutoCAD, Trenas e Instrumentos de Topografia, além dos links de fontes de consultas na web.

FINALIDADE DE UMA AVALIAÇÃO

PARTICULAR	PÚBLICO	JUDICIAL
Compra e venda entre pessoas físicas ou jurídicas	Compra de imóvel por Instituição Governamental	Situações de compra e venda em que há discordância em relação ao valor do imóvel
Aluguel ou arrendamento entre pessoas físicas ou jurídicas	Aluguel ou arrendamento por Instituição Governamental	Ações relacionadas ao aluguel - Cobrança (com ou sem despejo) - Revisional - Renovatória
Partilhas, heranças e meações sem intervenção judicial	Composição das plantas de valores municipais	Ações de partilha, herança ou meação litigiosas ou quando envolverem interesse de incapazes
Análise da viabilidade de um investimento	Lançamento de impostos	Ações de indenização por desapropriação
Atualização de ativos empresariais	Vendas em leilões	Ações possessórias e reivindicatórias
Financiamento imobiliário	Privatização	Ações demarcatórias e divisórias

- ✓ Operações de Compra, Venda e Locação de imóveis residenciais, comerciais e industriais, permitindo dessa maneira segurança e tranquilidade aos negociantes na transferência de propriedade; O primeiro passo para vender ou comprar um imóvel é saber seu valor.

É de suma importância neste aspecto verificar os MELHORES MOTIVOS PARA A VENDA DO IMÓVEL. Caso este não se enquadre nas finalidades que se seguem:

MORTE EM FAMÍLIA (herança); O avaliador também é requisitado para divisões de herança, por exemplo! Pois a partilha precisa ser justa para cada pessoa, e para isso é preciso saber o valor do imóvel em questão naquela situação, e você como corretor apresentará os valores e o laudo de avaliação imobiliária.

ENDIVIDAMENTO;

SEPARAÇÃO (rompimento de sociedade);

MUDANÇA (transferência para outro bairro, cidade,etc.)

é perda de tempo realizar estas avaliações.

- ✓ Renovação e Ação Revisional de Aluguéis residenciais, comerciais, industriais; Proprietários de imóveis destinados para renda baseiam o valor do aluguel a partir da avaliação do mesmo.
- ✓ Execuções; definição do valor de mercado de bens em processos judiciais;
- ✓ Reavaliação de Ativo; determinação do valor de imóveis para atualização de ativos;
- ✓ Balanço patrimonial; Pessoas físicas ou jurídicas que necessitem incluir seus imóveis de maneira oficial em seus balanços patrimoniais;

- ✓ Inventários; Famílias que necessitam atualizar valores de imóveis para constar em inventários. Na vara de família surgem as avaliações de imóveis e benfeitorias;
- ✓ Dissolução e liquidação de sociedade; é essencial em situações nas quais parentes ou cônjuges em processo de divórcio discordam sobre o valor de um imóvel herdado ou compartilhado prestes a ser vendido.
- ✓ Desapropriações; determinação do valor justo de indenização do imóvel para fins de desapropriação;
- ✓ Inadimplência; quando o imóvel é tomado por um banco e o proprietário considera que a propriedade tem um valor maior do que aquele indicado pela instituição;
- ✓ Indenizatórias;
- ✓ Troca; permuta;
- ✓ Doação; doação em pagamento;
- ✓ Restituição em pagamento;
- ✓ Fins contábeis;
- ✓ Partilha de bens amigáveis ou judiciais em caso de falecimento e vários herdeiros;
- ✓ Incorporação e Fusão de Empresas; Instalações Comerciais / Industriais;
- ✓ Reivindicatórias;
- ✓ Demarcatória;

- ✓ Divisória;
- ✓ Extinção de condomínios;
- ✓ Retificatória de Registro;
- ✓ Ação de nunciação de obra nova;
- ✓ Avaliação de Garantias; Financiamentos, créditos;
- ✓ Apólice de Seguros;
- ✓ Hipotecas; Garantias de empréstimos; Apenas como exemplo, sempre que uma empresa necessita de um empréstimo para investimento na construção de instalações ou capital de giro, ela irá recorrer a bancos de desenvolvimento. Esses bancos por sua vez atenderão a essas solicitações desde que o solicitante apresente garantias reais. Entende-se por garantias reais imóveis ou máquinas e equipamentos que estão dentro desta empresa;
- ✓ Cobranças de tributos; Justo valor para taxação de impostos.
- ✓ Estudos de dinâmica imobiliária;
- ✓ Vendas em leilões;
- ✓ Reintegração de posses;
- ✓ Manutenção de posses;
- ✓ Possessórias (Proteção da Posse);

- ✓ Interdito proibitório;
- ✓ Usucapião;
- ✓ Demolitórias;
- ✓ Executivas;
- ✓ Faixa de Servições;
- ✓ Nunciações de obra nova;
- ✓ Passagem forçada;
- ✓ Composição da planta de valores municipal;
- ✓ Leilão;
- ✓ Arrematação;
- ✓ Entre outras (Dúvida de Registro, Averbação de Escritura, Adjudicação, etc...)

São mais comuns as avaliações de imóveis urbanos para fins de garantia hipotecária ou fiduciária de financiamentos, junto aos Agentes Financeiros do Crédito Imobiliário, que em linhas gerais envolve:

- Uma perícia do imóvel objeto da avaliação, para a suficiente caracterização do bem e identificação de patologias construtivas, verificação de estabilidade e solidez estruturais, condições de habitabilidade, salubridade, funcionalidade, acessibilidade, atendimento às diretrizes de projeto da municipalidade, estado de conservação, demanda por manutenção, dentro outros aspectos de engenharia e arquitetura;
- Uma pesquisa de mercado realizada com técnicas de amostragem normalizadas que comprovem sua autenticidade.

- Tratamento estatístico da amostra através de metodologia científica, envolvendo regressão linear ou espacial, rede neurais artificiais, análise de envoltória de dados dentre outros recursos, visando à projeção do valor de mercado mais provável para o imóvel avaliando por comparação e com a confiabilidade exigida;
- Emissão de Peça Técnica nos padrões previstos nas Normas Brasileiras, que possa ser auditada e/ou reproduzida em outras instâncias.

COMO AVALIAR IMÓVEL RURAL

Nem todo avaliador de bens e imóveis está apto a elaborar avaliações rurais. Sendo assim, muitos profissionais focam seus estudos nesse segmento se aperfeiçoando em áreas como a agronomia. O imóvel rural tem as suas peculiaridades, quesitos que muitas vezes fogem do conhecimento de mundo do avaliador. Por isso para que ele execute um bom trabalho deve estar sempre atualizado e se necessário buscar as fontes de conhecimento que o mercado oferece.

Não tem cálculo. Não existe fórmula matemática, com inferência estatística. Só comparando com outro imóvel na região.

Qual a melhor área para se criar gado no Estado do Rio de Janeiro?
Resposta, nenhuma.

Temos que verificar a localização. O que é localização. Vem a ser a proximidade da cidade, dos portos, do asfalto, das cooperativas, maquinários agrícolas, assistência técnica, o clima e a existência de água. O seu valor depende de diversos fatores, tais como a sua capacidade de uso, sua localização, ou seja, a qualidade dos acessos e a proximidade dos mercados que consumirão os produtos, que por ela um dia serão produzidos.

Tem que haver bom senso. Quanto mais próximo destas situações é melhor.

Duas observações devem ser feitas em relação a criação de gado em imóveis rurais.

Os proprietários não querem próximo ao asfalto por quê?

1º Roubo de gado. Camionetes e caminhões se aproximam da propriedade e roubam o gado. Isto virou moda infelizmente.

2º O gado foge e vai direto para a pista, causando inúmeros acidentes. Consequentemente tem a marca do dono no animal. Acaba com a

propriedade, pois isto gera uma dor de cabeça muito grande. Acaba muita das vezes causando a morte do acidentado ou deixa a pessoa inválida. As indenizações são muito altas. A propriedade do cara vai para o espaço em pouco tempo.

Os estrangeiros estão vindo para cá e compram muitas áreas. Além de verificarem se a documentação daquela propriedade está em perfeitas condições, eles pedem também uma análise do solo.

Nós que estamos avaliando, temos que também contratar uma empresa para analisar o solo.

Vamos imediatamente encomendar um estudo de Zootecnia.

É feito um estudo da malha do solo, classificando o mesmo. O custo varia de R\$ 18,00 a R\$ 30,00 por amostra.

Um imóvel pode estar localizado na zona urbana e mesmo assim ser considerado rural. O que vai determinar se o imóvel é ou não rural, será o seu meio de exploração, que deve ter finalidades rurais como culturas, criações, entre outras finalidades correlatas como destinação agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

Caso as delimitações estejam marcadas apenas pelos rios e nomes de locais na região, haverá necessidade de contratar um agrimensor para fazer a demarcação. Assim conseguiremos averbar as coordenadas corretas da área.

O imóvel rural deve ser avaliado como um todo, independente do método utilizado. Existem alguns componentes que influenciam a definição do valor final. Componentes como benfeitorias reprodutivas (as que proporcionam rendimentos como pastos, cultivos etc.), as não reprodutivas (as construções), as semoventes (os bens constituídos por animais), máquinas e implementos agrícolas, culturas etc. também devem ser avaliados.

Outro aspecto interessante em relação à avaliação da terra é o seu estágio de exploração. Existem três estágios possíveis:

- Estágio 1 – terra bruta, ou seja, não foi trabalhada ainda, com ou sem vegetação natural.

- Estágio 2 – terra nua, ou seja, não há produção vegetal ou vegetação natural.

- Estágio 3 – terra cultivada, ou seja, terra já trabalhada ou que possui cultivo agrícola.

Todo apoio técnico e ilustrativo é utilizado no desenvolvimento destas avaliações, com metodologias atualizadas, bancos de dados, relatórios fotográficos, equipe e equipamentos de topografia, softwares e padronizações, tornando os laudos avaliatórios à expressão do valor real de mercado do bem avaliado.

Terras cultiváveis	<p>Classe I – terras sem problemas aparentes de especiais de conservação.</p> <p>Classe II – terras com problemas simples de conservação.</p> <p>Classe III – terras com problemas técnicos de conservação.</p> <p>Classe IV – terras com extensões limitadas com sérios problemas de conservação.</p>
Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento	<p>Classe V - terras para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.</p> <p>Classe VI – terras para reflorestamento, com problemas simples de conservação.</p> <p>Classe VII – terras para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.</p>
Terras impróprias para vegetação produtiva e próprias para proteção de fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.	<p>Classe VII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.</p>

SOLUÇÕES DE EXERCÍCIOS

APROFUNDAMENTO DOS TEMAS

EXEMPLO MÉTODO COMPARATIVO

Avaliar um apartamento, no bairro do Flamengo, localizado na Av. Rui Barbosa, de sala e 4 quartos com 450m² de área útil, em bom estado de conservação, sol da manhã, posicionado no 8º andar, num edifício de excelente padrão.

Todos os valores são considerados à vista.

Foram utilizados 5 apartamentos similares na região cujos dados são:

1. Apartamento de sala e 4 quartos com 460m² de área útil, localizado na Praia do Flamengo, posicionado no 6º andar. Valor R\$ 1.500.000,00 ofertado há 4 meses. Fonte classificado.
2. Apartamento de sala e 4 quartos com 400m² de área útil, localizado na Av. Rui Barbosa, posicionado no 5º andar. Valor R\$ 1.400.000,00, vendido há 3 meses. Fonte imobiliária.
3. Apartamento de sala e 4 quartos com 280m² de área útil, localizado na Av. Rui Barbosa, posicionado no 6º andar. Valor R\$ 1.350.000,00, vendido há 1 mês. Fonte classificado.
4. Apartamento de sala e 4 quartos com 300m² de área útil, localizado na Av. Rui Barbosa, posicionado no 7º andar. Valor R\$ 1.070.000,00, ofertado há 2 meses. Fonte internet.
5. Apartamento de sala e 4 quartos com 320m² de área útil, localizado na Av. Oswaldo Cruz, posicionado no 8º andar. Valor R\$ 960.000,00, vendido há 1 mês. Fonte proprietário

OBS: Todos os imóveis recebem o sol da manhã.

Dados:**Índice IGP-M mês de Junho/2008:**

Dados:	
Índice IGP-M mês de Junho/2008:	
Mensal	1,0069
Bimestral	1,0144
Trimestral	1,0197
Quadrimestral	1,0418
Semestral	1,0563
Anual	1,0981
<ul style="list-style-type: none">Cada andar mais alto valoriza 1%Sol da manhã valoriza 3%	

Solução:

Resumo dos dados

IMÓVEL	ÁREA	FONTE	DATA	ANDAR	VALOR
1					
2					
3					
4					
5					

Homogeneização:

IMÓVEL	R\$/M ²	ATUALIZAÇÃO	ANDAR	VALOR HOMOGENEIZADO
1				
2				
3				
4				
5				
total				
Nº Total de amostras = 5				

Área do imóvel = 450m²

Valor médio do m² = R\$ 3.630,25

Valor do imóvel avaliado =m² X =

CONCLUSÃO:

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

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

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

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por = R\$,00

(Lembre-se que o Valor a ser arbitrado levará em conta quem são as Partes envolvidas e qual a Finalidade da avaliação)

EXEMPLO MÉTODO COMPARATIVO

METODOLOGIA 3

Homogeneização

* Pode ser feita tanto para aumentar quanto diminuir o valor dos imóveis referenciais.

* Quanto mais exaustiva e rigorosa for a pesquisa por imóveis referências menos irá precisar de homogeneização.

* Alguns fatores de homogeneização.

Cálculo do valor (m²)

* Vejamos um exemplo:

- Avaliação de um apartamento recém construído, com área total de 180m², garagem para 1 carro, no 15º andar e vista privilegiada.

* Imóveis de Referência

- Ref.1: apto à venda por R\$ 200.000,00, idade de 12 anos, área de 150m², garagem para 2 carros, 5º andar, vista agradável;

- Ref.2: apto vendido por R\$ 190.000,00, idade de 6 anos, área de 140m², garagem para 2 carros, no térreo;

- Ref.3: apto. à venda por R\$ 215.000,00, idade de 3 anos, área total de 160m², garagem para 1 carro, 10º andar, voltado para o fundo.

Resumo dos dados

Imóvel	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator Oferta	Idade	Garagem	Andar / Vista
Ref 1	200.000,00	150	À venda	12 anos	2 carros	5º
Ref 2	190.000,00	140	Vendido	6 anos	2 carros	terreiro
Ref 3	215.000,00	160	Á venda	3 anos	1 carro	10º

Homogeneização

Imóvel	Preço (R\$)	Área (m ²)	Fator Oferta	Idade	Garagem	Andar / Vista	Valor homog. (R\$)	R\$ / m ²
Ref 1	200.000,00	150	-10%	-12%	-1%	5%	164.656,80	1.097,71
Ref 2	190.000,00	140	-	-6%	-1%	10%	194.495,40	1.389,25
Ref 3	215.000,00	160	-10%	-3%	-	-	187.695,00	1.173,09

- Média Aritmética:

$$\text{Média} = (1.097,71 + 1.389,25 + 1.173,09) / 3$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 1.220,02$$

- Valor Final do Imóvel Avaliando

$$\text{Área do imóvel} = 180\text{m}^2$$

$$\text{Valor médio do m}^2 = \text{R\$ } 1.220,02$$

$$\text{Valor do imóvel avaliado} = 180 \times 1.220,02 = \text{R\$ } 219.602,98$$

CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 221.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: **R\$ 200.000,00** (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: **R\$ 242.000,00** (Variação até o máximo de 10%)

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por = **R\$ 220.000,00**

(Lembre-se que o Valor a ser arbitrado levará em conta quem são as Partes envolvidas e qual a Finalidade da avaliação)

EXERCÍCIO DE AVALIAÇÃO DE CASA

EXERCÍCIO DE AVALIAÇÃO DE CASA - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Avaliar uma casa localizada em um determinado bairro onde as dimensões dos terrenos são padronizadas, o padrão construtivo das edificações são similares e foram edificadas na mesma época. A área edificada da casa é de 150,00m².

QUADRO AMOSTRAL

Nº	ÁREA EDIFICADA m ²	VALOR	FONTE	R\$/m ² (Valor/A.EDI FICADA)
01	125,00	190.000,00	IMOB A	1.520,00
02	136,00	180.000,00	IMOB A	1.323,53
03	95,00	175.000,00	IMOB B	1.842,11
04	135,00	210.000,00	IMOB B	1.555,56
05	127,00	200.000,00	IMOB B	1.574,80
06	156,00	160.000,00	IMOB C	1.025,64 *
07	87,00	183.000,00	IMOB C	2.103,45 *
08	96,00	198.000,00	IMOB C	2.062,50 *
09	113,00	155.000,00	IMOB D	1.371,68
10	128,00	220.000,00	IMOB D	1.718,75
11	133,00	165.000,00	IMOB D	1.240,60 *
12	134,00	175.000,00	IMOB D	1.305,97
13	124,00	210.000,00	IMOB E	1.693,55
14	145,00	232.000,00	IMOB E	1.600,00

Pesquisa de mercado de imóveis comercializados similares ao imóvel avaliado.

A – DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$MA = \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 14 amostras}}{14} = \frac{R$/m^2 21.938,14}{14} = R$/m^2 1.567,01$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA EDIFICADA} \times MA$$

VALOR DO IMÓVEL = $150,00\text{m}^2 \times \text{R\$/m}^2 1.567,01 = \text{R\$ } 235.051,50$

B – DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

A Média Final sempre é calculada com base na Média Aritmética

Considerando-se um intervalo de desvio de 20% teremos:

$$+ 20\% \quad + 20\% = \text{R\$/m}^2 1.880,41 \text{ (limite superior)}$$

$$\mathbf{M\ F = M\ A} \quad (\text{MA}) \text{ R\$/m}^2 1.567,01$$

$$- 20\% \quad - 20\% = \text{R\$/m}^2 1.253,61 \text{ (limite inferior)}$$

Eliminam-se as amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior.

M. FINAL = Soma do valor do m² das Amostras Restantes = R\$ 15.505,95 = R\$ /m² 1.550,60

$$10 \quad 10$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL X MÉDIA FINAL

VALOR DO IMÓVEL = $150,00\text{m}^2 \times \text{R\$/m}^2 1.550,60 = \text{R\$ } 232.590,00$

C – CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$233.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 223.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 243.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por = R\$ 230.000,00 (arbitrado)

MÉTODO PARA ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

ATRAVÉS DO CUB

Exemplo:

Valor do imóvel em janeiro de 2009 = R\$ 100.000,00

Atualizar o imóvel para dezembro de 2009

A – Determina-se o n º de CUB's do imóvel

Nº CUB's = VALOR DO IMÓVEL

CUB de Janeiro de 2009

Nº CUB's = 100.000,00 = 123,9265

R\$ 806,93

B – Determina-se o valor atualizado do imóvel

VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL = Nº CUB's X CUB do mês que se deseja atualizar (DEZ 2009)

VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL = 123,9265 X R\$ 810,40 = R\$ 100.430,04

Há casos que devemos considerar a depreciação do imóvel

CUB JANEIRO 2009 = R\$ 806,93

CUB DEZEMBRO 2009 = R\$ 810,40

FONTE : SINDUSCON – CUB PADRÃO

COMO AVALIAR SERVIDÃO DE PASSAGEM CORRETAMENTE?

Servidão de passagem, ou de trânsito, é um direito concedido pelo proprietário de um imóvel ao seu vizinho de transitar por determinado local de sua propriedade.

Denomina-se de serviente o prédio que cede o benefício e de dominante o imóvel vizinho que o recebe.

A cessão de uma servidão pode ser gratuita ou onerosa. Quando ela é onerosa surge então a necessidade de uma avaliação.

Mas o que percebemos é que nessas avaliações geralmente o Avaliador busca constatar tão somente o valor da área cedida, desprezando a eventual desvalorização acarretada ao imóvel serviente, o que é um grande equívoco.

Ocorre ainda de o valor pago pela área cedida corresponder a menos da metade do seu valor de venda, o que nem sempre é justo. O argumento para isso é que a área cedida continua sendo propriedade de quem a cedeu em servidão.

Obviamente, cada caso é um caso, por isso precisa ser analisado especificamente. Por exemplo: uma propriedade de 300 hectares que cede uma pequena área em servidão não sofrerá as mesmas consequências de um terreno de apenas 300 m² que cede uma parte em servidão para o vizinho poder transitar com o carro.

Portanto, o justo valor de uma servidão deve corresponder à desvalorização sofrida pelo imóvel serviente. Explicando melhor: deve corresponder à diferença entre o valor de mercado do imóvel original e o valor de mercado do imóvel remanescente.

VALORIZAÇÃO DE TERRENOS EM FUNÇÃO DO NÚMERO DE TESTADAS

NÚMERO DE TESTADAS	VALORIZAÇÃO
TERRENO COM DUAS TESTADAS	15%
TERRENO COM TRÊS TESTADAS	25%
TERRENO COM QUATRO OU MAIS TESTADAS	30%

Adaptado de Mayer 2003



DEPRECIAÇÃO DE TERRENOS EM ACLIVE

TERRENOS EM ACLIVE	DESVALORIZAÇÃO (Fator recomendado)
ACLIVE ATÉ 10°	5% - 0,95
ACLIVE ATÉ 20°	10% - 0,90
ACLIVE MAIOR QUE 20°	15% - 0,85

Fonte: DeiVegnineri_Abunahmam, 2008, p.70



DEPRECIAÇÃO DE TERRENOS EM DECLIVE

TERRENOS EM DECLIVE	DESVALORIZAÇÃO (Fator recomendado)
DECLIVE ATÉ 5°	5% - 0,95
DECLIVE DE 5° A 10°	10% - 0,90
DECLIVE DE 10° A 20°	20% - 0,80
DECLIVE MAIOR QUE 21°	30% - 0,70

Fonte: DeiVegnineri_Abunahmam, 2008, p.70



EM RELAÇÃO AO NÍVEL DA RUA EM METROS

TERRENOS EM DECLIVE	DESVALORIZAÇÃO
ABAIXO ATÉ 1 M	0%
ABAIXO DE 1 à 1,25m	10%
ABAIXO DE 2,5 à 4m	20%
ACIMA DE 2m	0%
ACIMA DE 2 á 4m	10%

Fonte: DeiVegnineri_Abunahmam, 2008, p.70

MÉTODO EVOLUTIVO

Em um terreno na zona sul da cidade do Rio de Janeiro o Plano Diretor da cidade determinou que o aproveitamento máximo do terreno para edificação de um edifício apresenta as seguintes determinações:

	METRAGEM
ÁREA DO TERRENO	800,00m ²
ÁREA DOS APT° s	2.800,00m ²
ÁREAS DE GARAGENS	600,00m ²
ÁREA COMUM	400,00m ²
ÁREA TOTAL EDIFICÁVEL	3.800,00m ²

VALOR DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DO m ² DE ÁREA TOTAL	R\$ 1.250,00
VALOR DE VENDA MÉDIO DO m ² DE ÁREA TOTAL	R\$ 3.500,00
LUCRO DA CONSTRUTORA	35%
PERMUTA	35% DA ÁREA EDIFICÁVEL

Com base nas informações acima determinar:

- A) CUSTO DE CONSTRUÇÃO
- B) VALOR GERAL DE VENDAS
- C) LUCRO DA CONSTRUTORA
- D) VALOR DO TERRENO
- E) ÁREA DE PERMUTA
- F) VALOR QUE O PROPRIETÁRIO RECEBERIA NA PERMUTA
- G) VALOR QUE A CONSTRUTORA PAGARIA PELO TERRENO

A- CUSTO DE CONSTRUÇÃO

CUSTO DE CONSTRUÇÃO = ÁREA EDIFICÁVEL x CUSTO DO m² DE CONSTRUÇÃO

CUSTO DE CONSTRUÇÃO = x = R\$

B- VGV

VGV = ÁREA EDIFICÁVEL x VALOR DE VENDA DO m²

VGV = x = R\$

C- LUCRO

LUCRO = VGV x 35%

LUCRO = x 35% = R\$

D- VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = VGV – CUSTO – LUCRO

VALOR DO TERRENO = - - = R\$

E- ÁREA DE PERMUTA

ÁREA DE PERMUTA = 35% DA ÁREA EDIFICÁVEL

ÁREA DE PERMUTA = 35% DEm² =m²

F- VALOR QUE O PROPRIETÁRIO RECEBERIA NA PERMUTA

VALOR = ÁREA DE PERMUTA x VALOR DE VENDA DO m²

VALOR =m² X R\$ = R\$

G- VALOR QUE A CONSTRUTORA PAGARIA PELO TERRENO NA PERMUTA

VALOR = ÁREA DE PERMUTA x VALOR DO CUSTO DO m²

VALOR =m² X R\$ = R\$

RESPOSTAS DOS EXERCÍCIOS:

EXERCÍCIO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO

MÉTODO INVOLUTIVO

Em um terreno na zona sul da cidade do Rio de Janeiro o Plano Diretor da cidade determinou que o aproveitamento máximo do terreno para edificação de um edifício apresenta as seguintes determinações:

	METRAGEM
ÁREA DO TERRENO	800,00m²
ÁREA DOS APT° s	2.800,00m²
ÁREAS DE GARAGENS	600,00m²
ÁREA COMUM	400,00m²
ÁREA TOTAL EDIFICÁVEL	3.800,00m²

VALOR DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DO m² DE ÁREA TOTAL	R\$ 1.250,00
VALOR DE VENDA MÉDIO DO m² DE ÁREA TOTAL	R\$ 3.500,00
LUCRO DA CONSTRUTORA	35%
PERMUTA	35% DA ÁREA EDIFICÁVEL

Com base nas informações acima determinar:

- A - CUSTO DE CONSTRUÇÃO
- B - VALOR GERAL DE VENDAS
- C - LUCRO DA CONSTRUTORA
- D - VALOR DO TERRENO
- E - ÁREA DE PERMUTA

F - VALOR QUE O PROPRIETÁRIO RECEBERIA NA PERMUTA

G - VALOR QUE A CONSTRUTORA PAGARIA PELO TERRENO

A - CUSTO DE CONSTRUÇÃO

CUSTO DE CONSTRUÇÃO = ÁREA EDIFICÁVEL x CUSTO DO m² DE CONSTRUÇÃO

CUSTO DE CONSTRUÇÃO = 3.800,00m² x R\$ 1.250,00 = R\$ 4.750.000,00

B- VGV

VGV = ÁREA EDIFICÁVEL x VALOR DE VENDA DO m²

VGV = 3.800,00m² x R\$ 3.500,00 = R\$ 13.300.000,00

C- LUCRO

LUCRO = VGV x 35%

LUCRO = R\$ 13.300.000,00 x 35% = R\$ 4.655.000,00

D – VALOR DO TERRENO

VALOR DO TERRENO = VGV – CUSTO – LUCRO

VALOR DO TERRENO = 13.300.000,00 – 4.750.000,00 – 4.655.000,00 = R\$ 3.895.000,00

E – ÁREA DE PERMUTA

ÁREA DE PERMUTA = 35% DA ÁREA EDIFICÁVEL

ÁREA DE PERMUTA = 35% DE 3.800,00m² = 1.330,00m²

F- VALOR QUE O PROPRIETÁRIO RECEBERIA NA PERMUTA (CASO FOSSE VENDIDO HOJE)

VALOR = ÁREA DE PERMUTA x VALOR DE VENDA DO m²

VALOR = 1.330,00m² X R\$ 3.500,00 = R\$ 4.655.000,00

G- VALOR QUE A CONSTRUTORA PAGARIA PELO TERRENO NA PERMUTA

VALOR = ÁREA DE PERMUTA x VALOR DO CUSTO DO m²

VALOR = 1.330,00m² X R\$ 1.250,00 = R\$ 1.662.500,00

AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

PESQUISA DE MERCADO DOS VALORES DE ALUGUEL DOS IMÓVEIS E A TAXA MÉDIA DE REMUNERAÇÃO EM RELAÇÃO AO VALOR DOS MESMOS

Nº	VALOR DO ALUGUEL	TAXA MÉDIA DE REMUNERAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL
1	R\$ 500,00	0,65%	R\$ 76.923,08
2	R\$ 1.300,00	0,76%	R\$ 171.052,63
3	R\$ 635,00	0,96%	R\$ 66.145,83
4	R\$ 3.500,00	1,37%	R\$ 255.474,45

$$1- \quad R\$ \, 500,00 \text{ ----- } 0,65\% \quad X = \underline{R\$ \, 500,00 \times 100} = \underline{R\$ \, 76.923,08}$$

X ----- 100% 0,65%

PESQUISA DE MERCADO DA VARIAÇÃO DE PERCENTUAIS DE LOCAÇÃO EM RELAÇÃO AO VALOR DOS IMÓVEIS

Nº	VALOR DO IMÓVEL	TAXA MÉDIA DE REMUNERAÇÃO	VALOR DO ALUGUEL
1	R\$ 275.000,00	0,59%	R\$ 1.622,50
2	R\$ 425.000,00	0,83%	R\$ 3.527,50
3	R\$ 95.000,00	1,36%	R\$ 1.292,00
4	R\$ 1.600.000,00	0,92%	R\$ 14.720,00

1- R\$ 275.000,00 ----- 100% X = R\$ 275.000,00 X 0,59% = R\$ 1.622,50

X ----- 0,59% 100%

PESQUISA DE MERCADO DA VARIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL E DO VALOR DO ALUGUEL

Nº	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO ALUGUEL	TAXA MÉDIA DE REMUNERAÇÃO
1	R\$ 425.000,00	R\$ 3.900,00	0,92%
2	R\$ 70.000,00	R\$ 630,00	0,90%
3	R\$360.000,00	R\$ 3.100,00	0,86%
4	R\$ 97.000,00	R\$ 750,00	0,77%

$$1- \quad R\$ \ 425.000,00 \text{ ----- } 100\% \quad X = \underline{R\$ \ 3.900,00 \times 100} = 0,92\%$$

R\$ 3.900,00 ----- X R\$ 425.000,00

MODELO DE MANDADO DE INTIMAÇÃO

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de justiça
Comarca de São Fidelis
Cartório da 1ª Vara
Praça da Justiça, s/nº CEP: 28400-000 - Centro - São Fidélis - RJ e-mail: sfd01vara@tjrj.jus.br
126/2015/VP

MANDADO DE INTIMAÇÃO VIA POSTAL

Processo N°: 0001024-95.2006.8.19.0051 (2006.051.000997-0)

Distribuição: 27/07/2006

Ação: Procedimento Ordinário - Reconhecimento de união estável

Autor: MARY JAQUELINE MACEDO JARDIM

Réu: LUIZ RENATO VIEIRA DA SILVEIRA

Interessado: ANDRÉIA CRISTINA MACIEL DA SILVA

Interessado: ADEMILSON CORREIA PEÇANHA

Perito: ANTÔNIO MARCELO MORAES PASSARELLI

FINALIDADE: INTIMAÇÃO do perito para que informe se concorda realizar a perícia pelo valor fixado em R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

O MM. Juiz de Direito Dr. Otavio Mauro Nobre, **MANDA** que se proceda, por via postal, a **INTIMAÇÃO** da(s) pessoa(s) abaixo indicada(s) e qualificada(s) nos autos do processo acima referido, cuja finalidade encontra-se destacada.

Despacho: As partes impugnaram a proposta de honorários formulada pelo expert às fls. 897/899. Verifica-se que o perito nomeado, ao propor seus honorários, pautou-se em tabela parâmetro da categoria. Contudo, a estimativa ficou muito vultosa frente às práticas mercadológicas e economia locais.

Por outro lado, não se pode olvidar que os trabalhos são complexos tanto por englobar avaliação imobiliária, como por abranger valores mercadológico de alugueres, em seus métodos comparativo e evolutivo.

Assim, com razoabilidade, atendendo aos parâmetros acima delineados, fixo os honorários periciais em R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

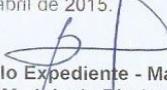
Preclusas as vias impugnativas, intime-se o perito para que informe se concorda realizar a perícia pelo valor fixado, bem como o réu para o depósito da referida verba em 05 dias.
P.I.

Destinatário: ANTÔNIO MARCELO MORAES PASSARELLI

Endereço: Rua Dr. Faria Serra, nº 247 Loja - CEP: 28400-000 - Centro - São Fidélis - RJ

Eu,  Luiz Frederico Monteiro Beliene - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/29287, digitei e eu,  Beatriz Maia e Maia - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/17936, certifico nos autos a sua expedição, após as devidas conferências e o subscrevo e assino por ordem do MM. Dr. Juiz de Direito.

São Fidélis, 09 de abril de 2015.



Beatriz Maia e Maia Responsável pelo Expediente - Matr. 01/17936
Assino por ordem do MM. Juiz de Direito

Código de Autenticação: 4VSK.L6FT.3P8I.4EBH
Este código pode ser verificado em: <http://www4.tjrj.jus.br/CertidaoCNJ/validacao.do>

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de São Fidélis
Cartório da 1ª Vara
Praça da Justiça, s/nº CEP: 28400

1946/2014/MND

CERTIDAO
Certifico e dou fé que foi(foram) expedido(s):
()mandado(s); ()ofício(s); ()int.via
postal; ()carta de sentença; ()mand.de averba-
ção; ()
cópia(s) seguem(m), conf. determinação de fl. 340.
São Fidélis, 02/11/2014
Jhoyce Aparecida Azevedo Lacerda - Técnico Matr. 01/18261

MANDADO DE INTIMAÇÃO

Existe diligência a ser cumprida simultaneamente: Não

Processo N°: 0002369-91.2009.8.19.0051 (2009.051.002473-3)

Classe/Assunto: Procedimento Ordinário - Reconhecimento Ou Dissolução / União Estável Ou Concubinato

Autor: ALBERTO MAGNO FERREIRA DA SILVA

Réu: ROSEMARY ALVES DE ALMEIDA

Intimado: JOAO GILBERTO DE LIMA ROSA

Intimado: GUSTAVO POLYCARPO PERES

Perito: JAIME LUSIMAR GUIDA

Perito: ANTONIO MARCELO MORAES PASSARELLI

Oficial de Justiça:

Pessoa a ser intimada: ANTÔNIO MARCELO MORAES PASSARELLI

Endereço: Rua Dr. Faria Serra, nº 247 Loja, Malafaia e Passarelli Empreendimentos Ltda - CEP: 28400-000 - Centro - São Fidélis - RJ

Despacho do Juiz: Diante da manifestação retro, nomeio o Sr. Antônio Marcelo Moraes Passarelli - CRECI/RJ 054523-0 (Malafaia e Passarelli Empreendimentos LTDA - Rua Dr. Faria Serra, 247, loja, Centro, São Fidélis/RJ), para atuar neste feito. Intimem-se-o para que informem se aceita o encargo, bem como para formular proposta de honorários em 05 dias, ressaltando que as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça e que poderá pleitear ajuda de custo junto à Dipej do TJ/RJ. Faculto às partes a apresentação de quesitos e assistente técnico no prazo de 05 dias.

Diligencie-se.

Finalidade: INTIMAR o perito acima indicado para ciência de sua nomeação e para cumprimento da decisão de fl. 340, supra transcrita.

O M.M. Dr.(a) Otavio Mauro Nobre do Cartório da 1ª Vara da Comarca do(a) São Fidélis, usando das atribuições que por lei lhe são conferidas, M A N D A Oficial de Justiça designado que INTIME a pessoa acima referida, no endereço indicado ou em qualquer outro em que possa ser localizada, para a finalidade mencionada. O presente mandado é dado e passado nesta Cidade de(o) São Fidélis, Estado do Rio de Janeiro, em 27 de novembro de 2014. Eu, Jhoyce Aparecida Azevedo Lacerda - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/18261, o digitei e eu Beatriz Maia e Maia - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/17936, o subscrevo.

São Fidélis, 27 de novembro de 2014.

Beatriz Maia e Maia Responsável pelo Expediente - Matr. 01/17936
Assino por ordem do MM. Juiz de Direito

Resultado do mandado:
 POSITIVO NEGATIVO DEFINITIVO PARCIALMENTE CUMPRIDO
 NEGATIVO DEVOLVIDO IRREGULAR NEGATIVO INÉRCIA DA PARTE
 CANCELADO CUMPRIDO COM RESSALVA NEGATIVO PERICULOSIDADE

MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO

**M.M. JUÍZ DE DIREITO _____ DA (especificar a vara) VARA _____ DA
_____ (COMARCA, CIRCUNSCRIÇÃO, SEÇÃO JUDICIÁRIA), (especificar
Cidade e Estado).**

FULANO DE TAL, Perito Judicial, nomeado por V.Exa. para atuar como Perito Judicial nos autos da Ação Ordinária, movida pelo Sr. em face do, vem, respeitosamente, informar a V.Exa. que, na forma do artigo 146, parágrafo único, e 423, ambos do Código de Processo Civil, aceita o encargo e tão logo sejam anexados os quesitos pertinentes, apresentará sua proposta de honorários.

Nestes termos,

Espera e Pede deferimento.

Rio de Janeiro, de de 201...

BENITO BUENO
Perito Judicial Avaliador

**M.M. JUÍZ DE DIREITO _____ DA (especificar a vara) VARA _____ DA
_____ (COMARCA, CIRCUNSCRIÇÃO, SEÇÃO JUDICIÁRIA), (especificar
Cidade e Estado).**

(Nome do Perito)

EU, BENITO BUENO....., **Perito Avaliador Judicial** habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo **Artigo 3º da LEI 6.530/78** que regulamenta Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo **Recurso Especial 277 443 do STJ** – Superior Tribunal de Justiça, e dentro da conformidade da **Resolução 1.066/2007 – COFECI** – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, vem à presença da elevada autoridade de Vossa Excelência apresentar meu Currículo profissional e ofertar meus préstimos profissionais para a realização de Avaliações e Perícias Judiciais de Imóveis Urbanos e Rurais.

Para tanto lhe informo que as avaliações serão dentro das especificações mercadológicas da Norma Brasileira de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

Nome completo do Perito

Nº do Conselho

CPF

Endereço Completo

Telefones:

E-mail:

(Recomenda-se anexar um modelo de avaliação)

Local e data

MODELO DE DISPENSA DO ENCARGO

M.M. SENHOR JUÍZ DE DIREITO EDSON LOPES FILHO DA 1º VARA CIVIL DO FÓRUM DA COMARCA DE AVARÉ - SP

Citação Processo nº: xxxxxxxxxxxx

AUTOR: xxxxxxxxxxxx

RÉU: Sul América Cia Nacional de Seguros

Ação: Carta Precatória Cível

ALEXANDRE FRANÇA, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe vem, respeitosamente, informar a Vossa Excelência, que apesar de muito honrado com a designação, encontra-se impedido de atuar no referido processo, a motivação se dá devido à falta de capacidade técnica em não ser engenheiro especialista em cálculos estruturais. Portanto, impossibilitado de exercer o encargo. Dessa forma, apresento sinceras escusas e fico à disposição deste Juízo para maiores esclarecimentos, assim como a para atuar em outros processos, quando for solicitado.

Isto posto, requer a sua dispensa do encargo e a juntada desta aos autos para tornar ciente as partes interessadas e para os devidos fins de direito.

É o que requer,

Pede deferimento.

São Bernardo do Campo, 02 de Agosto de 2018.

Alexandre França
Engenheiro Civil
CREA-SP: xxxxxxxxxxxx

MODELO DE PETIÇÃO DE ACEITE

M.M. JUÍZ DE DIREITO PAULO HENRIQUE ADUAN CORRÊA DA VARA ÚNICA DO FORO DISTRITAL DE ARTUR NOGUEIRA DA COMARCA DE MOGI-MIRIM

Processo Digital nº: xxxxxxxx

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Liquidação

Exeqüente: Banco Bradesco S.A.

Executado: xxxxxxxx

Perito: Aguinaldo Rodrigues

O Perito **AGUINALDO RODRIGUES**, aceita honrosa nomeação para responder os quesitos apresentados aos autos e esclarecimento o valor de locação do imóvel Artur Nogueira/SP " Sitio Diamante" nesta cidade, apresentará sua proposta de honorários.

É o que requer,

Pede deferimento.

Mogim Mirim (SP), 21 de setembro de 2016

AGUINALDO RODRIGUES

Perito Avaliador Judicial e Corretor de Imóveis

CREA: SP-xxxx

CPF: xxxxxxxxx

PROPOSTA DE HONORÁRIOS PARA AVALIAR IMÓVEIS: COMO DEVE SER ELABORADA?

Proposta de prestação de serviço de avaliação de imóveis, ou simplesmente proposta de honorários de avaliação, consiste na proposição de um serviço de avaliação a alguém mediante certas condições.

Embora possa ser verbal, o ideal é que a proposta seja apresentada ao cliente por escrito, o que pode ocorrer pessoalmente ou através de e-mail. Em qualquer dessas hipóteses é importante que o cliente manifeste a sua aceitação por escrito, porque dessa convergência de vontades (proposta e aceitação) surge um contrato.

Bem por isso a proposta de avaliação deve ser criteriosamente elaborada e de fácil compreensão, contendo todas as informações que envolvem o negócio, especialmente os seguintes elementos: destinatário; identificação do imóvel objeto da avaliação; descrição do serviço a ser realizado; valor dos honorários e as condições de pagamento; por conta de quem correrão as despesas para execução do trabalho (certidões, serviços terceirizados, transporte, hospedagem, etc., conforme o caso); prazo para conclusão do trabalho; e breve apresentação (currículo resumido) do Avaliador.

MODELO DE PETIÇÃO DE HONORÁRIOS PERICIAIS

M.M. JUÍZ DE DIREITO RONEY JORGE CUNHA MOREIRA DA 1ª VARA DE FEITOS DE REL DE CONS. CIVEL E COMERCIAIS, DA COMARCA DE TEIXEIRA DE FREITAS-BA

Processo Digital nº: xxxxxxxxxxxxxxxx

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Autor: Banco do Nordeste do Brasil S.A.

Réu: xxxxxxxxxxxx

Perita: Aline Marcelo

ALINE MARCELO, brasileira, solteira, Engenheira Civil, Perita Avaliadora de Imóveis, portadora do CPF sob o nº 019.962.865-36, CREA/BA: 050.998.9845, residente e domiciliada à Av. Presidente Getúlio Vargas, 5129-C, Redenção, Teixeira de Freitas - BA, CEP: 45994-000, ao despacho proferido pela M.M Juiz de Direito a qual nomeia esta subscritora para o encargo de Perita nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência manifestar-se no que segue para elaboração desta proposta, onde foram considerados: a relevância, o vulto, o risco, a complexidade dos serviços a executar e o prazo fixado.

HONORÁRIOS PERICIAIS

1- ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO PREVISTO

Conforme nomeação em xx/xx/2019, aceito elaborar um Laudo Mercadológico nas condições abaixo, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** e o **MÉTODO EVOLUTIVO**, onde irei arbitrar o valor mercadológico para compra e venda do imóvel (Matrícula 10.381, Registro 01, livro nº 02, do CRI de comarca de Teixeira de Freitas), responder e esclarecer os quesitos apresentados aos autos. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrivas e regras da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3 e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos, Fotografias, e etc.).

O valor total dos honorários corresponde a **R\$ 17.700,00** (dezessete mil e setecentos reais), conforme descrição:

2- ESCOPO DO TRABALHO

- 2.1 Leitura e interpretação do processo;
- 2.2 Planejamento dos trabalhos periciais;
- 2.3 Abertura de papéis de trabalho;
- 2.4 Realização de diligências e exame de documentos;
- 2.5 Pesquisa e exame de livros e documentos técnicos;
- 2.6 Preparação de anexos e montagem do Laudo;
- 2.7 Reuniões com as partes e/ou com terceiros, quando for o caso;
- 2.8 Redação do laudo;
- 2.9 Revisão final.

BENS A SEREM AVALIADOS: Imóvel rural, com todas as suas benfeitorias: Nome: Fazenda xxxx, situada às margens do Rio Itanhém, no Município de Teixeira de Freitas/BA.

3- DETALHAMENTO DOS HONORÁRIOS:

Horas técnicas de trabalho, diligencia, pesquisas, consultas do processo, execução do Laudo, Levantamento Cadastral, etc - 220 horas técnicas, preço por hora técnica R\$ 80,45.

Total de Honorários: **R\$ 17.700,00** (dezessete mil e setecentos reais), ver descrição:

Detalhamento dos Serviços	Nº de Horas
Estudo dos Autos e exame de documentos	24
Pesquisas Técnicas sobre o assunto e coleta de dados	32
Diligências (horas de deslocamento + atuação "in loco")	08
Levantamento Cadastral do imóvel	24
Outros (levantamentos, vistorias, entrevistas, etc.)	56
Elaboração do Laudo	36
Digitação, Montagem e entrega do Laudo Pericial	40
Total de horas	220

O pagamento será feito da seguinte forma:

- 1- 50% no momento da aceitação no valor de R\$ 8.850,00 (oito mil oitocentos e cinquenta reais);

- 2- 50% no ato da apresentação do laudo no valor de R\$ 8.850,00 (oito mil oitocentos e cinquenta reais);

Solicito que seja feito os depósitos em juízo de acordo com os itens acima citados, ou em minha conta corrente conforme dados abaixo:

Titular:xxxxxx

Banco:xxxxx

Agência: xxxx

Conta Corrente Número:xxxxx

Cabe ressaltar que tal procedimento se justifica para cobrir as despesas iniciais do trabalho e tendo em vista a responsabilidade do emitente Laudo, onde o

Perito ao assinar tal documento se compromete com todas as consequências do mesmo. (CPC, Art. 465 §4);

A emitente do laudo é extremamente qualificada para tal: CURSO DE PERÍCIA JUDICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS pelo CURSO BETA; Engenheira Civil formada em 2016; Técnica em Edificações formada em 2009;

Proprietária e responsável técnica pela empresa 3D Soluções em Engenharia com sede em Teixeira de Freitas/BA; Experiência ativa em fiscalização de imóveis e obras residenciais e comerciais; vivência em avaliação de imóveis e elaboração de laudos para verificação das condições estruturais para habitabilidade; Experiência no setor da construção civil.

A entrega do LAUDO DE AVALIAÇÃO ocorrerá num prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do dia subsequente à data da diligência, a qual será agendada após a confirmação do depósito dos honorários.

O valor desta proposta de honorários não remunera o perito para responder quesitos apresentados após a apresentação do Laudo de Avaliação. O importante é que tanto a formulação dos quesitos quanto a indicação do assistente, se houverem, ocorram “antes do início dos trabalhos periciais”.

Por último, requer de Vossa Excelência aprovação da presente proposta de honorários.

É o que requer,

Pede deferimento.

Teixeira de Freitas - BA, 18 de julho de 2019

ALINE MARCELO

Perita Avaliadora de Imóveis

CREA/BA:xxxxx

MODELO DE PETIÇÃO DE HONORÁRIOS EXTRAJUDICIAIS

SR. RAFAEL xxxx

DANIEL DE SOUZA, brasileiro, casado, Perito Avaliador de Imóveis e Corretor de Imóveis, portador do CPF sob o nº xxxxxxxx e CRECI/SP xxxx-F, residente e domiciliado em Valinhos-SP com endereço à Rua xxxx, nº xxx – Jardim das Palmeiras – CEP: xxxx-xxx, SP, Brasil, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Senhoria manifestar-se no que segue para elaboração desta proposta, foram considerados: a relevância, o vulto, o risco e a complexidade dos serviços a executar e o prazo fixado.

HONORÁRIOS PERICIAIS

4- ESPECIFICAÇÃO DO TRABALHO PREVISTO

Conforme nomeação em xx/xx/2019 (via e-mail), aceito elaborar um Laudo Mercadológico nas condições abaixo, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** e o **MÉTODO EVOLUTIVO**, onde irei arbitrar o valor mercadológico para compra e venda dos imóveis relacionados abaixo, responder e esclarecer os quesitos apresentados aos autos. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3 e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral, Planilha de Cálculos, Fotografias, e etc.).

O valor total dos honorários corresponde a **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**, conforme descrição:

5- ESCOPO DO TRABALHO

Para tanto é necessário:

- 2.10 Planejamento dos trabalhos periciais;
- 2.11 Abertura de papéis de trabalho;
- 2.12 Realização de diligências e exame de documentos;

- 2.13 Pesquisa e exame de livros e documentos técnicos;
- 2.14 Preparação de anexos e montagem do Laudo;
- 2.15 Reuniões com as partes e/ou com terceiros, quando for o caso;
- 2.16 Redação do laudo;
- 2.17 Revisão final.

6- BENS A SEREM AVALIADOS:

- 1) Imóvel Matrícula xxxx: 01 (um) terreno com área total de 214,375m², contendo uma garagem construída com área não especificada, situado à Ruaxxxxxxxx, nº xxx, bairro do Itapechinga, Bragança Paulista – SP

7- DETALHAMENTO DOS HONORÁRIOS:

- 8-** Horas técnicas de trabalho, diligência, pesquisas, consultas do processo, execução do Laudo, Levantamento Cadastral, etc - 220 horas técnicas, preço por hora técnica R\$ 20,45.

Total de Honorários: **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais), ver descrição:

Detalhamento dos Serviços	Nº de Horas
Estudo dos Autos e exame de documentos	24
Pesquisas Técnicas sobre o assunto e coleta de dados	32
Diligencias (horas de deslocamento + atuação "in loco")	08
Levantamento Cadastral do imóvel	24
Outros (levantamentos, vistorias, entrevistas, etc.)	56
Elaboração do Laudo	36
Digitação, Montagem e entrega do Laudo Pericial	40
Total de horas	220

O pagamento será feito da seguinte forma:

- 50% no momento da aceitação no valor de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais);
- 50% no ato da apresentação do laudo no valor de R\$ 2.250,00 (dois mil duzentos e cinquenta reais);

Solicito que seja feito os depósitos em minha conta corrente conforme dados abaixo:

Titular: xxxxxxxxx

Banco: xxxxxxxxxxxxxxx

Agência: xxxx

Conta Corrente nº: xxxxx

Cabe ressaltar que tal procedimento se justifica para cobrir as despesas iniciais do trabalho e tendo em vista a responsabilidade do emitente Laudo, onde o Perito ao assinar tal documento se compromete com todas as consequências do mesmo. (CPC, Art. 465 §4);

O emitente do laudo é extremamente qualificado para tal: CURSO DE PERÍCIA JUDICIAL EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS pelo CURSO BETA.

A entrega do LAUDO DE AVALIAÇÃO ocorrerá num prazo máximo de 30 dias (úteis) após a diligência.

A entrega do LAUDO DE AVALIAÇÃO ocorrerá num prazo de 10 (dez) dias, contados a partir do dia subsequente à data da diligência, a qual será agendada após a confirmação do depósito dos honorários.

Por último, requer de Vossa Senhoria aprovação da presente proposta de honorários.

Nestes termos,

Espera e pede deferimento.

Valinhos - SP, 25 de setembro de 2019.

DANIEL DE SOUZA

Perito Avaliador de Imóveis e Corretor de Imóveis

CRECI/SP N° xxxxxxxxxxxx-F

MODELO DE PETIÇÃO DE MARCAÇÃO DE DILIGÊNCIA

M.M JUÍZA DE DIREITO Dra. MÔNICA DI STASI ENCINAS, 3º VARA CÍVEL DO FÓRUM JOÃO MENDES, COMARCA DE SÃO PAULO-SP

Processo: xxxxxxxxxxxx

Classe - Assunto: Contratos Bancários

Exeqüente: Banco Bradesco S/A

Executado: xxxxxx

Cônjugue: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Perita: Rosiani Axxxx

ROSIANI APARECIDA, Perita deste Juízo, devidamente qualificada nos autos processuais, vem, requerer a Vossa Excelência, que sejam intimadas as partes e demais interessados **para agendamento da diligência da prova pericial, no dia 12 de novembro de 2018, às 9:30hs horas, segunda feira**, no imóvel sob número 1801 situado à Avenida xxxxx, nº xxx subdistrito – Tucuruvi - São Paulo , SP. Solicito cópia dos documentos: Cópia da planta do imóvel, cópia do IPTU, para serem entregues no momento da diligência, ou enviar para o email xxxxxx antes da data da diligência. O local deve estar disponível para vistoria / medições in loco; caso haja animais no local, necessário que permaneçam afastados no momento do levantamento, caso contrário as medições serão prejudicadas, se necessário será realizada mais vistorias no local após esta data agendada;

É o que requer,

Pede deferimento.

São Paulo, 25 de setembro de 2018

ROSIANI APARECIDA

Perita Avaliadora de imóveis e Arquiteta

CAU: xxxxxx

MODELO DE PETIÇÃO DE ENTREGA DO LAUDO

**M.M. SENHORA JUÍZA DE DIREITO ANA CARLA CRISCIONE DOS SANTOS
DA 1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE BAURU**

Processo Digital nº: xxxxxxxxx

Ação: Inventário e Partilha

Exeqüente: xxxxxxxxx

Executado: xxxxxxxxx

Perita: Daniela Ibara

DANIELA IBARA, Perita deste Juízo, devidamente qualificada nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência dentro do prazo legal, o Laudo Pericial em Avaliação Imobiliária do processo em referência. Requer a liberação de seus honorários.

É o que requer,

Pede deferimento.

Botucatu, 18 de junho de 2018

DANIELA IBARA TANAKA

Perita Avaliadora de Imóvel

CAU: A37279-0

MODELO DE PETIÇÃO DE LIBERAÇÃO DE HONORÁRIOS

**M.M JUÍZA DE DIREITO Dra. MÖNICA DI STASI ENCINAS, 3º VARA CÍVEL DO
FÓRUM JOÃO MENDES, COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

Processo: xxxxxxxx

Classe - Assunto: Contratos Bancários

Exeqüente: Banco Bradesco S/A

Executado: xxxxxxxxxxx

Cônjugue : xxxxxxxx

Perita: Rosiani Axxx

ROSIANI APARECIDA, Perita deste Juízo, devidamente qualificada nos autos processuais, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, para liberação 100% de seus honorários.

Isto posto, requer a expedição de mandado de pagamento em favor do ora Requerente.

É o que requer,

Pede deferimento.

São Paulo, 25 de setembro de 2018

ROSIANI APARECIDA FARIA

Perita Avaliadora de imóveis e Arquiteta

CAU: N° xxxxxxxx

COMO SER PERITO NOS TRIBUNAIS?

Para se tornar um perito do juízo, o profissional deverá fazer visita as Varas dos Tribunais, e conversar pessoalmente com o Diretor da Vara ou com o Juiz, e dizer no que poderá ajudar, mostrar suas qualificações, entregar seu currículum atualizado, cartão de visita, e que tipo de laudo poderá fazer para orientar o magistrado nos processos. (NADA DE CURRÍCULUM POR E-MAIL)

Trata-se de um trabalho individual em cada uma das varas. Vem a ser um trabalho de "formiguinha". Levam-se semanas para visitar as varas e diversos "Fóruns", porém, vale a pena.

Aproveitem para visitar TODAS as Varas locais apresentando o seu currículo e oferecendo seus serviços de Perícia em Imóveis.

A princípio se aproxime do pessoal do balcão, os assistentes judiciais.

O CURRÍCULUM

Não existe um específico.

Para começar, o currículo ideal é aquele que valoriza as qualidades e as habilidades do profissional, além de passar boas impressões de suas antigas experiências.

Não vá pensando que um mesmo currículo vale para ser Gari ou Presidente. Cada cargo e empresa possuem necessidades diferentes, então faça uma boa pesquisa das qualidades necessárias e que você pode destacar no seu currículo de acordo com a proposta de realizar perícias.

As informações de contato, telefone fixo, telefone celular e e-mail, devem aparecer no topo do curriculum vitae, junto ao nome, endereço e estado civil.

Embora o conteúdo certamente fale mais alto, a apresentação do currículo conta muitos pontos a favor. Um currículo bem apresentável, organizado e impresso em um bom papel, transmite a ideia de um profissional competente e diferenciado. Utilize uma boa impressora e papéis brancos, no formato A4, de boa gramatura (90g/m² por exemplo).

Faça tudo numa folha só. Seja objetivo.

Segue os únicos itens a serem respondidos numa única folha.

Objetivo; Perfil profissional; Formação; Escolaridade; Idiomas; Informações complementares.

Indicação de um Perito já atuante poder ser a entrada mais rápida para começar atuar.

A VISÃO DO MAGISTRADO – JUÍZ

Geralmente o Perito é muito bem visto pelos juízes, os mesmos devido ao grande número de processo, gostam que profissionais “expert” lhe façam visitas, e ofereçam sua ajuda na justiça.

Portanto sem medo, podemos consultá-los.

NOS TRIBUNAIS - VARAS

O Perito de uma vara judicial pode ser constantemente chamado para atuar, inclusive em vários processos bem como em várias outras varas, quando um juiz o chama constantemente, isso é um sinal que seu trabalho é importante para aquele juiz, e visto que juízes não ficam muito tempo em uma determinada vara, o mesmo pode ser sempre deslocado para outras comarcas ou esferas, o juiz pode sempre chama-lo para atuar, e com isso o Perito ser reconhecido.

ONDE É POSSÍVEL ATUAR?

Todas as perícias acontecem no campo Cível, Eleitoral, Criminal bem como na esfera do Trabalho, (Trabalhista – TRT), a última também chamamos de justiça Trabalhista. As áreas Cível e Criminal ocorrem em âmbito Federal ou Estadual, já a do Trabalho, em Federal. As diferenças entre as justiças Federal, Estadual e do Trabalho são da seguinte forma: na Justiça do Trabalho, as partes são empregados e empregadores (empresas), e os assuntos tratam exclusivamente de relação de trabalho, ou assemelhados. Na justiça Federal, pelo menos uma das partes é a União ou órgão originado dela, do tipo INSS, Bancos do governo, DNER e demais órgãos. Na Estadual, passam processos comuns em que as partes não estariam incluídas, como possíveis litigantes, nas outras duas modalidades de justiças. A Justiça Estadual, chamamos ao mesmo tempo, de Justiça Comum.

- TRT
- CÍVEL
- CRIMINAL

- FEDERAL

HABILITAÇÃO NA JUSTIÇA ESTADUAL

O Conselho Superior de Magistratura determinou pelo Provimento 797/2003 que a nomeação de peritos pelos juízes estaduais está sujeita a procedimento prévio de habilitação.

O Artigo 2º. desse provimento determina qual a documentação que deve ser apresentada para pleitear essa habilitação, a saber:

1 – Curriculum com informações sobre formação profissional, qualificação técnica ou científica, experiência e área de atuação para as quais estejam apto;

2 - Declaração, sob as penas da lei, de que não tem vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, até o quarto grau, com o Juiz e servidores da unidade judiciária em que for atuar;

3 – Cópia de certidões dos distribuidores cíveis e criminais das comarcas da capital e de seu domicílio, nos últimos 10 anos;

4 – Declaração de que não se opõe à vista de seu prontuário pelas partes e respectivos advogados e demais interessados a critério do Juiz;

5 – Outros documentos, a pedido do Juiz.

Parágrafo único – Para os fins do disposto citado no item 2 (dois) e no artigo 13, compreendem-se no conceito de afinidade os vínculos decorrentes de união estável, com o (a) companheiro (a) e parentes.

Artigo 6º - A cada 2 (dois) anos no máximo ou sempre que houver alteração na titularidade da Vara, o interessado deverá atualizar toda a documentação mencionada no artigo 2º, itens 2 (dois) e 3 (três) além de juntar outros documentos de seu interesse ao respectivo prontuário.

ESTRUTURA DO JUDICIÁRIO

1ª Instância, processo está com os juízes, nas varas e para a sentença em tribunais do estado.

2ª Instância, nesta fase ficam os desembargadores, as câmaras e os acórdãos.

3^a Instância, onde o processo está com os ministros, tribunais superiores, STJ, STF, STE, TST.

EM QUE INSTÂNCIA ATUAM OS PERITOS?

Um perito sempre será nomeado por um juiz de primeira instância, e sempre na esfera judicial, é importante saber disso, nas demais instâncias não existe uma prova pericial os ministros e desembargadores fazem as análises dos laudos já juntados ao processo e dão seu parecer.

QUESTIONAMENTOS

EXEMPLOS DE FORMULAÇÃO DE QUESITOS

Os QUESITOS devem ser transcritos e respondidos na sequência em que foram formulados.

As respostas aos QUESITOS devem ter bases sólidas, não sendo recomendadas as do tipo "sim" ou "não".

ANEXO XIII – RESPOSTAS DOS QUESITOS DO JUÍZO

1) Qual foi a valorização do imóvel locado nos últimos 3 anos?

Foi de 35%

2) Qual o valor médio de aluguel de um imóvel similar na área correspondente?

Em média representa R\$ 8 mil em áreas dentro de perímetros urbanos.

ANEXO IX – RESPOSTAS DOS QUESITOS FORMULADOS PELA PARTE AUTORA

1) Queira o i. Perito informar qual a área efetivamente utilizada pela Americel e a área à disposição/utilizada pela Requerida?

A área efetivamente utilizada pela Americel é de 150m² e a área à disposição/utilizada pela Requerida é de 458m², pois esta se torna área “non aedificandi”, não se permitindo a existência de construções nela, sendo necessário, inclusive, demolir as existentes.

2) Queria o Sr. Perito informar qual o valor de locação mensal da área locada na data da citação?

O valor de locação mensal é de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais). As avaliações, nesse caso, fogem da rotina, pois não têm similar no mercado de aluguel de terreno. A regra geral, primitivamente utilizada, era a de estimar as valorizações pelo método “Antes” e “Depois”, isto é, comparando os valores do imóvel na sua condição primitiva (antes) e na sua situação remanescente (depois).

3) Queira o i. Peito apresentar um croqui da área efetivamente utilizada pela Requerente, conforme contrato de locação firmada pelas partes.

Na página 38 temos uma imagem área com as devidas medidas.

4) Queira o i. Perito informar qual foi a metodologia utilizada para a determinação do valor locativo mensal, esclarecendo essa metodologia?

Foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, conforme demonstrativo da PLANILHA DE CÁLCULO da MEMÓRIA DE CÁLCULO das páginas 13 e 14, do presente Laudo de Avaliação.

5) Utilizando o Método comparativo e atendendo a todas as exigências da NBR 14653-2 – Norma Técnica para avaliação de imóveis urbanos) – gentileza proceder à avaliação do imóvel (valor venal da área efetivamente utilizada pela Ré), informando e deve-se enquadrar minimamente no Grau II de Fundamentação e Grau III Precisão. Favor justificar e comprovar as resposta.

Cientistas dizem que a exposição prolongada a campos eletromagnéticos pode causar depressão psíquica ou até mesmo favorecer o surgimento de câncer. O excesso de ondas eletromagnéticas emitidas por equipamentos elétricos e eletrônicos produz um tipo de poluição imperceptível capaz de influenciar o comportamento celular do organismo humano, danificar aparelhos elétricos e até desorientar o voo de algumas aves. Ninguém pode vê-la, mas a poluição eletromagnética está espalhada por toda à parte, ocupando o espaço e atravessando qualquer tipo de matéria viva ou inorgânica.

Viver próximo de fontes de radiação eletromagnética pode ser perigoso. Apesar de ser não-ionizante, essa radiação, como dito no texto inicial, causa interferência em aparelhos elétricos e desvaloriza imóveis próximo à fonte. Provavelmente, as muitas máquinas que funcionam nessa fonte também causam certa poluição sonora.

De acordo com a Anatel (Agência Nacional de Telecomunicações), através da Resolução 303 de 3 de julho de 2002, limita a densidade de potência a qual a população em geral pode estar exposta pela seguinte equação:

$$f/200 \text{ [W/m}^2\text{]}$$

onde f é a freqüência em MHz, entre 400MHz e 2000MHz.

A Resolução também limita a distância mínima que se pode estar de uma estação:

$$6,38 * (\text{eirp} / f)^{1/2}$$

onde EIRP é a potência equivalente isotropicamente irradiada em Watt e f é a freqüência em MHz, entre 400MHz e 2000MHz.

Em geral, as estações que ficam nas torres de celular têm potência de 100 Watts. Então, na prática, não se deve estar a menos de 2 metros da antena. A uma distância maior que essa, todos os limites de segurança estão sendo atendidos. Ou seja: a faixa é de 2 a 10 W/m². Empresas de telecomunicações dizem que esta faixa não é nociva à saúde humana.

Embora não haja relação de causa e efeito imediato entre as possíveis doenças e a moradia em proximidade das antenas celulares, esta pode configurar uma hipótese da tese de que tal antena pode ser prejudicial.

Considerando algumas incertezas expostas, as antenas de telefonia móvel transmitem ondas com baixa potência, possuem de 15 a 20 m de altura, e emitem apenas 0,02 miliwatts por centímetro quadrado (mW/cm²), sendo bem menores do que as Erbs de televisão e rádio (entre 500 a 1000 vezes menos potência).

Comparando-se os limites de segurança determinados por lei, a intensidade máxima das antenas devem ser de 1,2 mW/cm² para antenas de Televisão e rádio e de 0,57 mW/cm² para os telefones celulares, embora as antenas de televisão sejam 1.000 a 5.000 vezes maiores do que as antenas de celulares.

No mercado imobiliário, é conhecido o fato da desvalorização de imóveis muito próximos às torres de telecomunicações. Porém, a distância necessária para a segurança das pessoas é muito subjetiva. Não se seguem critérios rígidos ou, ao menos, bem definidos.

As radiações IONIZANTES, por exemplo as dos raios-X, oferecem risco e devem ser usadas com muita precaução. As radiações NÃO IONIZANTES só oferecem danos à saúde quando sua potência for muito alta, a ponto de elevar a temperatura corporal em 1 grau centígrado. As antenas de estações celulares transmitem sinais de baixa potência, incapazes de causar algum efeito na saúde das pessoas. Os aparelhos celulares emitem sinais de potência mais baixos ainda – apesar de estarem muito próximos ao usuário, não são capazes de causar danos à saúde.

Em geral, as estações que ficam nas torres de celular têm potência de 100 Watts. Então, na prática, não se deve estar a menos de 2 metros da antena. A uma distância maior que essa, todos os limites de segurança estão sendo atendidos.

Na condição de que imóveis próximos às torres poderem ser desvalorizados, tem-se a informação de que a Anatel, na sua Resolução de 303, exige que para cada ERB (Estação Rádio Base) seja feito um Relatório de Conformidade,

provando que essa desvalorização não é tão necessária (a não ser, que apenas se leve em conta a estética). Este Relatório deve conter a memória de cálculo dos campos eletromagnéticos produzidos pelas estações para demonstrar o atendimento aos limites de exposição estabelecidos. Ele considera todos os lugares próximos da antena onde há possibilidade de acesso de pessoas. Isso garante que as pessoas que morem próximas a elas não estejam sujeitas a uma radiação maior do que o limite estabelecido. E ainda é importante destacar, que as torres não interferem de alguma forma na casa destas pessoas, não interferem em qualquer aparelho eletrônico industrializado, por exemplo. A operadora de celular somente opera na faixa de frequência que lhe foi designada, sob o risco de ser multada ou perder a licença se utilizar outra banda de frequência.

É de senso comum que a passagem de uma linha de transmissão de energia elétrica, numa área grande, destinada a pasto de animais ou ocupada com plantação de pequeno porte, não a altera de forma substancial. E é óbvio que a mesma passagem numa área pequena, como os lotes de um loteamento, os quais existem de direito e de fato, causa-lhes limitações no que tange à edificação, que constituem o fim a que se destina, razão pela qual para imóveis urbanos é comum indenizar pela servidão de passagem 2/3 do valor da terra nua e para imóveis rurais 1/3 do valor da terra.

Normalmente é exigida apenas uma distância de 50 metros, ao invés de 400 metros como os estudos indicam. Mesmo assim isto não é cumprido na prática, como facilmente podemos perceber ao transitar pela nossa cidade.

Dizer que os custos de construção e instalação destes equipamentos são muito altos é verdade mas o que ninguém diz é o lucro que este tipo de negócio possui, então o aluguel tem que ser justo principalmente porque neste tipo de contrato o tempo determinado de sua duração costuma ser longo. Aqui não cabe dizer que o aluguel deve ser baixo porque a localização da torre fica em área de risco ou área nobre, não faz diferença pois não estamos falando de moradia ou comércio e portanto o que interessa na determinação do preço é a localização do imóvel frente à necessidade da empresa e se esta optou pelo terreno é porque ele se encontra exatamente onde precisa que a antena seja instalada. Os aluguéis variam entre R\$ 3 mil a R\$ 4 mil em áreas rurais e em média de R\$ 8 mil em áreas urbanas.

6) Gentileza apresentar pesquisa de mercado realizada na mesma região de localização do imóvel, para avaliação (valor venal da área ocupada pela AMERICEL), informando as fontes de consulta, localização dos imóveis, características, fotos e etc.

O QUADRO AMOSTRAL é devidamente apresentado na página 12 do presente Laudo de Avaliação, no qual utilizamos 14 AMOSTRAS de terrenos, todos eles voltados para locação.

7) Queira o i. Perito apresentar o tratamento estatístico aplicado na Pesquisa de Mercado realizada (locação) se possível através de Estatística Inferencial, detalhando os elementos adotados, mostrando todas as suas etapas e o atendimento da NBR 14653-2

Existem três tipos de avaliações, assim como existem vários métodos para se encontrar o valor de mercado de uma propriedade. O melhor caminho é o método da Comparação de Dados de Mercado de transações de imóveis semelhantes. É o melhor método, mas depende da existência de transações do mesmo tipo de imóvel, efetuadas na mesma época e localização espacial, e em quantidade suficiente para possibilitar a análise dos valores.

Havendo dados, é preciso obter um valor médio. É sempre uma média ponderada, visto que os imóveis são sempre diferentes uns dos outros.

Não é possível simplesmente extrair a média aritmética. Esta média pode ser feita por aproximação ou “à sentimento”, se for uma avaliação dentro do nível de rigor Expedito, por homogeneização de fatores, se for no nível Normal ou por inferência estatística, para o nível Rigoroso.

Os Peritos Avaliadores precisam conferir as condições em que são feitas as transações para verificar se os preços não estão destoando do mercado. Segundo a norma de avaliações (NBR 5.676), uma avaliação poderá estar enquadrada em um dos seguintes níveis de rigor:

- Nível Expedito: baseado no “sentimento” ou na experiência do avaliador, sem justificativa matemática ou estatística. É conhecida também como "AVALIAÇÃO COMERCIAL"
- Nível Normal: homogeneização de fatores. Trata-se da "AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA"
- Nível rigoroso: inferência estatística. Vem a ser "AVALIAÇÃO ANALÍTICA"

Posso assegurar que 80% (oitenta por cento) das avaliações são mercadológicas. Ao se realizar o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO não se usa em hipótese alguma a INFERÊNCIA ESTATÍSTICA.

8) Qual a média dos valores de aluguel por metro quadrado comparativamente a metragem do imóvel avaliado na mesma região?

Efetivando a pesquisa mercadológica sobre os valores do metro quadrado de alugueis dos terrenos pesquisados naquela área do entorno do imóvel do mesmo parâmetro, obtive o valor aproximado de R\$ 53,00/m² nesta pesquisa.

9) Queira o Sr. Perito informar se há diferenças, em termos de valores, entre as locações comuns e as destinadas a ocupação de espaço para equipamentos de telecomunicações?

Existe acentuada diferença quanto à utilização, por tratar-se de uma locação de imóvel não residencial em que o proprietário de um terreno aluga este para que uma empresa de telefonia celular instale sua antena, base de manutenção, e toda a cablagem no imóvel que se fizer necessária para operação e manutenção de seus equipamentos. A locação aqui é diferente da locação em condomínios (telhados), pois esta se torna área “non aedificandi”, não se permitindo a existência de construções nela, sendo necessário, inclusive, demolir as existentes.

10) Poderia o Sr. Perito informar quais os valores aplicados para a locações destinadas a ocupação de espaço para equipamentos de telecomunicações na região?

Os ganhos mensais para os empreendimentos que conseguem locar seus espaços variam entre R\$ 3 mil a R\$ 4 mil em áreas rurais e em média de R\$ 8 mil em áreas urbanas.

11) Poderia o Sr. Perito informar se o valor atual do contrato de locação e se coaduna com o valor de mercado regional?

Por tratar-se de uma locação de imóvel não residencial em que o proprietário de um terreno aluga este para que uma empresa de telefonia celular instale sua antena, infraestrutura para cablagem e base de manutenção, a locação aqui é diferente da locação em condomínios (telhados) e principalmente em função das perdas em lucros cessantes constatamos que o aluguel esta totalmente defasado, daí arbitramos o valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais).

12) Queira o i. Perito prestar os demais esclarecimentos que entenda relevantes ao correto julgamento da lide.

No item IX – ESCLARECIMENTOS, nas páginas 8 e 9 abordamos os fatos relevantes.

No passado, informação era poder, hoje poder é dividir informação e o futuro pertence a quem pratica a cooperação. (Harvard University).