

OUTROS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Métodos Indiretos:

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

Método de Renda

Princípio

- Método em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização de sua renda líquida real ou prevista.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

ARBITRAMENTO DE LOCAÇÕES E ARRENDAMENTOS

Para arbitramento de Locações e Arrendamentos devemos empregar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme determina a NBR 14.653-2 – item 11.4, ou em situações específicas o Método de Capitalização da Renda, utilizando-se de todas as informações disponíveis para atendimento da solicitação das partes.

Esse método é utilizado quando o valor de um bem depende essencialmente de sua capacidade de produzir renda. Vamos utilizar em avaliações de hotéis, teatro, cinema, etc...

Apropria o valor do imóvel, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Seus aspectos fundamentais são a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser justificadas pelo avaliador.

Nas locações é importante verificarmos a situação completa do imóvel avaliando, tais como:

- Valor atual da locação ou arrendamento;
- Valor inicial da locação ou do arrendamento;
- Prazo do Contrato;
- Índices de Reajustes;
- Tipo de locação ou arrendamento (Residencial, comercial, industrial, mista, etc.);
- Características do imóvel avaliando;
- Separar a situação dos imóveis pesquisados no quadro amostral (locado ou oferta);
- No caso de loja, separar na pesquisa as áreas que são de lojas e as áreas de mezanino, jirau;
- O diagnóstico do mercado imobiliário pelo avaliador é importantíssimo na definição dos valores de mercado;
- Para cálculos de atualizações financeiras de índices e correções recomenda-se a contratação de perito especializado como assistente na avaliação, mencionando sua qualificação e contratação dos seus serviços;
- Em determinadas regiões utiliza-se como referencial para o valor locativo os percentuais do mercado imobiliário, relacionando-se valor total do imóvel e percentuais mínimos e máximos de locação.

Método para encontrar a taxa de remuneração:

Valor do Imóvel = R\$ 345.000,00

Valor do aluguel = R\$ 2.500,00

R\$ 345.000,00 ----- 100%

R\$ 2.500,00 ----- X

$$X = \frac{R\$ 2.500,00 \times 100\%}{R\$ 345.000,00} = 0,72\% \text{ (TAXA DE REMUNERAÇÃO)}$$

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA (RENTABILIDADE)

EXERCÍCIO DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DE IMÓVEL, VALOR DE LOCAÇÃO E TAXA DE REMUNERAÇÃO

- Considerando-se as informações abaixo determine o valor dos imóveis, valor do aluguel e taxa de remuneração nas diferentes tabelas de pesquisas.

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- R\$ 500,00 ----- 0,65% X = R\$ 500,00 X 100 = 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%

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

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

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

Determinar o valor de um apartamento considerando os seguintes dados de uma pesquisa de imóveis similares:

Nº	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO ALUGUEL	TAXA DE REMUNERAÇÃO
01	250.000,00	1.300,00	V. AL / V.I. X 100 = 0,52
02	320.000,00	2.000,00	V. AL / V.I. X 100 = 0,63
03	340.000,00	1.500,00	V. AL / V.I. X 100 = 0,44 *
04	270.000,00	1.800,00	V. AL / V.I. X 100 = 0,67
05	300.000,00	1.700,00	V. AL / V.I. X 100 = 0,57
06	350.000,00	2.200,00	V. AL / V.I. X 100 = 0,63

- O VALOR ATUAL DE LOCAÇÃO DO APARTAMENTO DE R\$ 1.900,00

A – DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$MA = \frac{\text{Soma da taxa de remuneração das 06 Amostras}}{06} = \frac{3,46}{06} = 0,58$$

B – DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

- A Média Final sempre é calculada com base na Média Aritmética

Considerando-se um intervalo de 20% teremos:

$$+ 20\% \quad + 20\% = 0,69 \text{ (limite sup.)}$$

$$MF = MA \quad MA = 0,58$$

$$- 20\% \quad - 20\% = 0,46 \text{ (limite inf.)}$$

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

$$M.FINAL = \frac{\text{Soma das taxas de remuneração das Amostras Restantes}}{\text{Nº de amostras restantes}} = \frac{3,02}{05} = 0,60$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \frac{\text{VALOR DO ALUGUEL} \times 100}{\text{TAXA DE REMUNERAÇÃO FINAL}}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \frac{\text{R\$ } 1.900,00 \times 100}{0,60} = \text{R\$ } 316.666,67$$

C = CONCLUSÃO

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 319.000,00 (Arredondamento até máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 290.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 348.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Valor arredondado = R\$ 310.000,00 (arbitrado)

Método de Renda**Princípio**

- O valor de um imóvel é representado pelo valor atual dos benefícios futuros que resultam do direito de propriedade; assim, um investidor adquire uma propriedade pelos benefícios que ela há de lhe proporcionar, quer seja para seu uso próprio, quer seja pela renda que há de dar, se for arrendada.

Método de Renda

Princípio

- O valor de uma propriedade depende, assim, de sua capacidade de produzir renda e o método da renda é o meio de estimar o valor atual de esperados benefícios futuros.

Método de Renda

Princípio

São três as variáveis interligadas por uma equação neste processo:

1. o valor da renda ou o valor locativo;
2. o valor venal ;
3. e a taxa de capitalização.

Método de Renda

Princípio

- Método em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido pela subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela correspondente ao lucro e às taxas financeiras e administrativas que oneram o valor final do imóvel.

Método Involutivo

Princípio

- Método baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente.



Método Inolutivo

Princípio

- Este método permite atingir o valor do imóvel recorrendo a estudos de viabilidade econômica realizado a partir da suposição de hipotético investimento que com ele seja compatível e que seja o de melhor aproveitamento possível, de acordo com as condições próprias do mercado, considerando-se, para o efeito, cenários para a execução e comercialização do produto.

Método Inolutivo

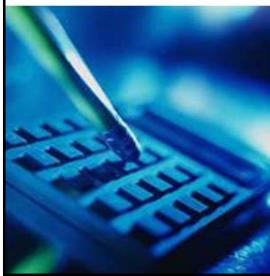
Princípio

- A pesquisa de valores é realizada com os cuidados e metodologia expressa no número anterior, intentando determinar o valor de mercado do produto imobiliário projetado, através do Método Comparativo Direto; a variação do correspondente valor no tempo e o tempo de absorção no mercado.

Método Involutivo

Princípio

- A análise dos investimentos é preferencialmente realizada através de modelos dinâmicos, dando-se preferência expressa pela análise por fluxos de caixa descontados, os quais explicitam todos os parâmetros considerados, nomeadamente.



Método Involutivo

Princípio

- a) Custos
- b) Receitas
- c) Taxas (valorização imobiliária, evolução dos custos, juros de capitais investidos, impostos, taxa de atratividade, etc.)
- d) Prazos

LAUDOS DE AVALIAÇÃO

- São relatórios que apresentam um estudo técnico e preciso do valor do imóvel.
- Os laudos de avaliação devem ser absolutamente criteriosos, relatando com precisão as características da propriedade (localização, zoneamento, descrição, estado geral e etc.), inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (plantas, fotografias, leis, pesquisas de mercado e etc.).

A IMPORTÂNCIA DA AVALIAÇÃO

A avaliação é importante e imprescindível nestes principais casos:

- ✓ Operações de Compra, Venda e Locação de imóveis residenciais, comerciais e industriais, permitindo dessa maneira segurança e tranquilidade aos negociantes;



A IMPORTANCIA DA AVALIAÇÃO

- ✓ Ação Revisional de Aluguéis;
- ✓ Reavaliações de Ativo;
- ✓ Inventários;
- ✓ Partilha de bens;
- ✓ Incorporação e Fusão de Empresas;
- ✓ Dissolução de sociedade;
- ✓ Desapropriações;

A IMPORTANCIA DA AVALIAÇÃO

- ✓ Avaliação de Garantias;
- ✓ Seguros
- ✓ Hipotecas
- ✓ Cobranças de tributos
- ✓ Estudos de dinâmica imobiliária
- ✓ Entre outras