

## OUTROS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

### Métodos Indiretos:

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

### 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

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

**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

N °	VALOR DO ALUGUEL	TAXA MÉDIA DE REMUNERAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL
1	R\$ 500,00	0,65%	<b>R\$ 76.923,08</b>
2	R\$ 1.300,00	0,76%	<b>R\$ 171.052,63</b>
3	R\$ 635,00	0,96%	<b>R\$ 66.145,83</b>
4	R\$ 3.500,00	1,37%	<b>R\$ 255.474,45</b>

$$\begin{array}{rcl} 1- & \text{R\$ 500,00} & \text{----- } 0,65\% & X = \text{R\$ 500,00} \times 100 = \text{R\$ 76.923,08} \\ & X & \text{----- } 100\% & 0,65\% \end{array}$$

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

N °	VALOR DO IMÓVEL	TAXA MÉDIA DE REMUNERAÇÃO	VALOR DO ALUGUEL
1	R\$ 275.000,00	0,59%	<b>R\$ 1.622,50</b>
2	R\$ 425.000,00	0,83%	<b>R\$ 3.527,50</b>
3	R\$ 95.000,00	1,36%	<b>R\$ 1.292,00</b>
4	R\$1.600.000,00	0,92%	<b>R\$ 14.720,00</b>

$$\begin{array}{rcl} 1- & \text{R\$ 275.000,00} & \text{----- } 100\% & X = \text{R\$ 275.000,00} \times 0,59\% = \text{R\$ 1.622,50} \\ & X & \text{----- } 0,59\% & 100\% \end{array}$$

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

N °	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%

$$\begin{array}{lcl} 1- & \text{R\$ 425.000,00} & \text{----- } 100\% \quad X = \text{R\$ 3.900,00} \times 100 = 0,92\% \\ & \text{R\$ 3.900,00} & \text{----- } X \quad \text{R\$ 425.000,00} \end{array}$$

**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%	+ 20% = 0,69 (limite sup.)
MF = MA	MA = 0,58	
	- 20%	- 20% = 0,46 (limite inf.)

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

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

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

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

#### **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**

### **Principio**

- 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**

### **Principio**

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

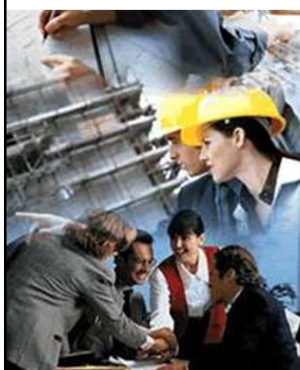
- Método em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido pela subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela correspondente ao lucro e às taxas financeiras e administrativas que oneram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

54

## Método Involutivo

### Princípio

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



55

## **Método Involutivo**

### **Principio**

- 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 Involutivo**

### **Principio**

- 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

### Principio

- 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.



58

## Método Involutivo

### Principio

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

59

## 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.).

60

## A IMPORTANCIA 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;



61

## **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