

PROIBIÇÕES: é vedado ao Perito Avaliador aceitar laudos por encomenda para os quais não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda que possa prestar-se à fraudes; e seguintes itens elencados no código de ética profissional.

PENALIDADES: além da responsabilidade civil e penal a que fica sujeito o Perito Avaliador por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infração ética, fica sujeito ainda às penalidades impostas por infrações cometidas aos preceitos de ética emanados pela legislação vigente e pelas Resoluções dos Conselhos Federais, apuradas de forma regulamentar com a gradação que varia de acordo com o enquadramento indicado pelo Código Civil Brasileiro.

COMO AVALIAR UM IMÓVEL

- Nenhum método de avaliação é exato, sendo alguns mais trabalhosos do que outros, e alguns mais bem fundamentados do que outros. E disso resulta que o máximo que um avaliador, sincero e leal, pode aspirar, é encontrar um valor provável que muito se aproxime do valor de mercado, sendo este valor de mercado.
- O efeito de fatores vários e variáveis, a maior parte dos quais de origem psicológica e, portanto, não suscetíveis de serem medidos e comparados.

AVALIAÇÃO DE BENS E CUSTO

Conheça, a seguir, os métodos de avaliação de bens segundo a norma ABNT NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos

Métodos para identificar o valor de um bem:

Comparativo direto de dados de mercado – Usa os atributos comparáveis de uma determinada amostra;

Involutivo – Utiliza estudo de viabilidade técnico-econômica, considerando-se cenários variáveis e mediante empreendimento hipotético;

Evolutivo – Método que utiliza a somatória dos valores dos componentes; O método residual é aquele que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Nesse cálculo, o valor total do imóvel é igual à soma do valor do terreno, mais o custo de construção, multiplicada pelo fator de comercialização. É necessário fazer uma junção de todos os métodos anteriores.

Capitalização de renda (Rentabilidade) – É realizada por meio de capitalização da renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. Utilizado quando o valor do bem, depende essencialmente da sua capacidade de produzir renda; muito útil para a avaliação de imóveis que não se encontram comumente à venda no mercado; apresentam a dificuldade de reprodução; usado quando o valor depende essencialmente da capacidade de gerar lucro; hotéis, shopping centers, clubes, cinemas, bem como imóveis rurais. Pode ser usado por outros imóveis para a estimativa de aluguel.

Resumidamente, este método o valor de um imóvel é representado pelo valor atual dos benefícios futuros que resultam do direito de sua propriedade. Ou seja, avalia o valor do imóvel de acordo com a quantia do aluguel que você receberá por ele.

Métodos para identificar o custo de um bem:

Comparativo direto de custo – Compara determinados dados de uma amostra;

Quantificação de custo – É feita por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Esse método determina o custo de uma benfeitoria por meio do orçamento para sua reedição.

- Para que seja feita uma boa avaliação, o profissional deve conhecer não só as ferramentas matemáticas envolvidas no cálculo, mas também o funcionamento do mercado onde se situa o imóvel.
- Avalie a infraestrutura do bairro: a distância do comércio, do supermercado, bancos, clínicas, farmácia, postos de saúde, hospital, creches e as opções de escolas para seus filhos, maior a valorização.

O QUE É AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS ?

É a definição técnica do valor de mercado dos bens (materiais) ou de direitos sobre eles (intangíveis). Esta definição é feita dentro de procedimentos técnicos para a realização das análises de valor.

- Os bens materiais são os imóveis urbanos, rurais e industriais, os veículos, as máquinas e equipamentos, o cultivo agrícola, lotes, glebas, prédios, lojas, sítios, fazendas, instalações e os semoventes (os bens constituídos por animais não domesticáveis), etc.
- Na categoria dos intangíveis se incluem o fundo de comércio, os lucros cessantes, as marcas e patentes, frutos e direitos. São aqueles que não têm existência corpórea, ou seja, são imateriais. SÃO OS BENS INTOCAVEIS E INVISÍVEIS.

QUAL A MELHOR FORMA DE AVALIAR UM IMÓVEL ?

- Existem vários métodos para se encontrar o valor de mercado de uma propriedade. O melhor caminho é a comparação com dados de transações de imóveis semelhantes, efetuadas na mesma época em que se necessita encontrar o valor. Nem sempre isto é possível, principalmente quando se trata de imóveis singulares, tais como grandes prédios comerciais e industriais. Nestes casos, devem ser aplicados outros métodos.