

# **CURSO DE PERÍCIA, VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

**Prof. Benito Bueno**



1

**Prof. Benito Bueno**

**Fone/Whatsapp +55 (0xx21) 98038-7291 (TIM)**

**e-mail: [benitobueno@gmail.com](mailto:benitobueno@gmail.com)**

2

<b>Expectativa –</b>	<b>Começar o dia sem uma lista de prioridades</b>
<b>Aprendizado –</b>	<b>É a repetição do conhecimento</b>
<b>Confiança –</b>	<b>Baixa autoestima</b>
<b>Criatividade –</b>	<b>Procrastinação</b>
<b>Determinação –</b>	<b>Falta de foco e clareza na definição de metas</b>
<b>Persistência –</b>	<b>Falta de disciplina</b>
<b>Liderança –</b>	<b>Ladrões de tempo</b>
<b>Trabalho em Equipe –</b>	<b>Multitarefa não aumenta produtividade</b>
<b>Autonomia –</b>	<b>Esquecer de fazer pausas</b>
<b>Disciplina –</b>	<b>Não saber dizer não</b>
<b>Motivação –</b>	<b>Reuniões ineficientes</b>
<b>Harmonia –</b>	<b>Falta de ferramentas adequadas</b>
<b>Superação –</b>	<b>Não saber lidar com o excesso de informação</b>

- Nossa formação é em Administração de Empresas, tendo realizado há alguns anos o Curso de Ciências Imobiliárias na Universidade GAMA FILHO. Cursou o Central Challenges of American National Security, Strategy, and the Press da Universidade HARVARDX - EUA. Curso de Perito Judicial, pelo CONPEJ (Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil); Curso de Avaliação Imobiliária, pelo Colégio Arnaldo Prieto; Curso de Extensão em Avaliação Imobiliária, pelo Colégio Arnaldo Prieto; Transnational Referral Course of the INCREA (INTERNATIONAL CONSORTIUM OF REAL ESTATE ASSOCIATIONS); Avaliação de Imóveis e Perícias, pela IESDE Brasil S.A. (Inteligência Educacional e Sistemas de Ensino); Curso de Avaliação de Imóveis, pelo Cursos 24 Horas; Curso de Perito, pelo Grupo IPED (Instituto Politécnico de Ensino a Distância); Curso de Avaliação de Imóveis, pelo Grupo IPED (Instituto Politécnico de Ensino a Distância); Curso de Avaliação de Imóveis e Perícias, pelo Sistema de Ensino Dr.Micro Ltda; Curso de Perícia e Consultoria Ambiental, pelo IBIJUS (Instituto Brasileiro de Direito).

- Uma larga experiência no ramo imobiliário na Patrimóvel Consultoria Imobiliária, uma das mais conceituadas empresas e atuado na área de Recursos Humanos, com destaque para o desenvolvimento e coordenação de atividades de treinamento e capacitações dos corretores, durante 13 (treze) anos, na cidade do Rio de Janeiro. Foi docente do Curso de TTI (Técnico em Transações Imobiliárias) do SENAC (Centro Politécnico no Riachuelo). Professor de Ensino do Curso de Vistoria e Avaliação de Imóveis no CONPEJ (Conselho Nacional dos Peritos Judiciais da República Federativa do Brasil) para Peritos Judiciais e para finalizar, há anos desenvolvemos o Curso de Excelência em Vendas, Uso e Familiarização da HP-12C e Captação de Imóveis que são ministrados no SINDIMÓVEIS-EST / RIO (Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro) e docente da Universidade Corporativa GAIA.

#### 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.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>

## 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 < <http://www.abnt.org.br/>>. 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.

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

VALOR DO IMÓVEL	HONORÁRIOS
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

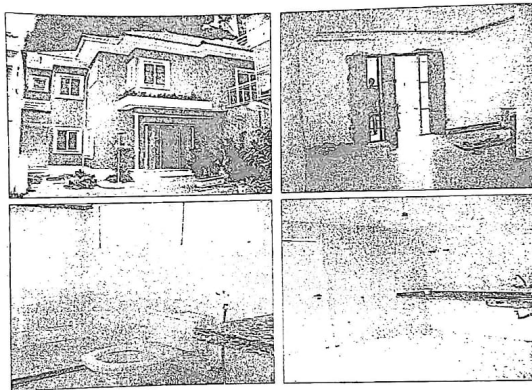
- Para avaliações à R\$ 10.000.000,00, deverá o avaliador ajustar com o(a) contratante o valor para seus honorários, tendo como sugestão o limite mínimo a porcentagem de 0,4% do valor do imóvel.
- O percentual pago ao avaliador deverá ser justificado de acordo com a complexidade de seu trabalho. Valores superiores aos acima previstos deverão ser obtidos mediante aplicação de simples regra de três.

- Toda e qualquer tabela de APRESENTAÇÃO DE HONORÁRIOS são sugestivas. E existem várias, como as do IBAPE-SP, CRECI-SP, etc.
- Normalmente cobra-se de honorários 1% do VGV (Volume Geral de Venda), para mais ou para menos.

[illegible]

1 - IDENTIFICAÇÃO	
PROPOSTA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL	Linha VALOR DE MERCADO
Forma C/FE	Nº de Processo 0000000349429 0009 0000000000
Nome do Cliente MARCEL MARCEL PRINCA	Logradouro ESTRADA
Endereço do Imóvel DO GUARANI 481	Cidade RIO DE JANEIRO
Bairro FREGUESIA	UF RJ

Levantamento Fotográfico



ZARQUE CONS. E ASS. TECNICA LTDA - 01.778.764/0001-61

RIO DE JANEIRO 06/06/2011

Local e Data do Laudo

Edson Alves Ruyz  
CPF 01840356115  
Responsável TécnicoEdson Alves Ruyz  
CPF 01840356115  
Representante Legal

Cliente do Gerente

Cliente do Cliente

17

6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
a) O imóvel, como um todo, apresenta condições de estabilidade e segurança? Em caso negativo, justificar:	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
b) O imóvel, como um todo, apresenta vistas de construção seguras? Caso apresente, relacionar:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
c) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justificar:	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
d) A localização e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são atraentes por fatores agropecuários? Em caso de valorização ou desvalorização, explicar:	<input type="checkbox"/> Valorizantes <input type="checkbox"/> Desvalorizantes <input checked="" type="checkbox"/> Nenhum

7 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA	
Maneja as condições de conservação e de manutenção observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser avaliado como garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	
Maneja as RGI RGI	Cidade RIO DE JANEIRO/RJ
Outras observações COPES DO RGI, IPTU E CROQUI	
As informações constantes da documentação apresentada apresentam conformidade com a realidade do imóvel avaliado? Em caso negativo, citar e divergência apresentar:	

9 - OBSERVAÇÕES FINAIS	
1) VISTORIA REALIZADA EM 06/06/2011 ÀS 10H30M A PRESENÇA DO PRESENTE.	
2) FOTOS DO IMÓVEL EM ANEXO	

ZARQUE CONS. E ASS. TECNICA LTDA - 01.778.764/0001-61

RIO DE JANEIRO 06/06/2011

Local e Data do Laudo

Edson Alves Ruyz  
CPF 01840356115  
Responsável TécnicoEdson Alves Ruyz  
CPF 01840356115  
Representante Legal

Cliente do Gerente

Cliente do Cliente

18