

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

2

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

- 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.inbra.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.fonelelistas.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 LOAÇÃO	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.

LAUDO DE AVALIAÇÃO - Unidade Isolada

v. 2000.01.14 1/3

Nº da Obra: 7138.1107.AC2607/2011.01.01.01 Pagamento: 001

LAUDANTE: AG. CATETE, RJ

Nº do Processo: 0000000540439 0009 0000000000

Lotação: ESTIMADA

Entrega: 01/01/2012

Outros Compradores: N/A

Serviços: Fazenda Rural

Município: RIO DE JANEIRO UF: RJ

Cidade: RIO DE JANEIRO

UF: RJ

1 - IDENTIFICAÇÃO

PROPRIETÁRIO: CARTA DE CREDITO INDIVIDUAL

Fone: 21-2222-1234 LIVEL: VALOR DE MERCADO

E-mail:

Nome do Cliente: ROQUE ALVES FRANCA

Endereço: RUA GUANABARA, 451

Bairro: FREGUESIA DO GUANABARA

Preço: R\$ 440.000,00

2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Usos predominantes: Infra-Estrutura Urbana Serviços Públicos e Comunicação

Residencial Individual: Água Coleta de Lixo Escola

Residencial Multifamiliar: Esgoto sanitário Transporte coletivo

Comercial: Energia elétrica Gás canulado Comunicação

Industrial: Telefonia Iluminação pública Segurança

3 - TERRENO

Forma: Irregular Distância: Acreia: Paredes: Fundos: Lado Esquerdo: Lado Direito: Superfície: Cada:

Area: 1.516,00 m² Fazenda: 24,00 m Paredes: 24,00 m Fundos: 7,50 m Lado Esquerdo: 12,50 m Lado Direito: 12,50 m Fracção: 1/10

4 - EDIFICAÇÃO

Tipo: Residencial Uso: Residencial Nº Pavimentos: 1 (sobr) Área Apurada: 130,00 m² Período Construção: 00/00/00

Planta de cobertura: Box Estado de conservação: Teto: Fachada das paredes: Nº de vagas no estacionamento: 00 cobertas 01 descobertas

Normal: Própria De um só cômodo Teto: 130,00 m² Fachada das paredes: 130,00 m²

Residencial: 130,00 m² 00,00 m² 00,00 m²

Edifício: 00,00 m² 00,00 m² 00,00 m²

Outros: 00,00 m² 00,00 m² 00,00 m²

Total: 130,00 m² 00,00 m² 130,00 m²

Cozinha: 00,00 m² 00,00 m² 00,00 m²

Garagem: 00,00 m² 00,00 m² 00,00 m²

5 - AVALIAÇÃO

Valeto: R\$ 440.000,00 | Exmo: quatrocentos e quarenta mil reais

Global: R\$ 440.000,00 Remetida: Término: Entrega: Beneficiárias

Área (m²): 130,00 Término: 00/00/00 00/00/00 00/00/00

Valor(m²): 3.292,28 Valeto: 00,00 00,00 00,00

Preço: 00,00 00,00 00,00

Valor: 00,00 00,00 00,00

Valor Total: R\$ 440.000,00 Seriado (Término-Entrega-Serviços): R\$ 00,00

Precificação/Fundamentação: 0/2 Macrossistema: Compra direta de casas e apartamentos

Despesa de Mercado: Absorção pelo Mercado: Número de Ofertas: Nível de demanda: Alta Baixa Mínima

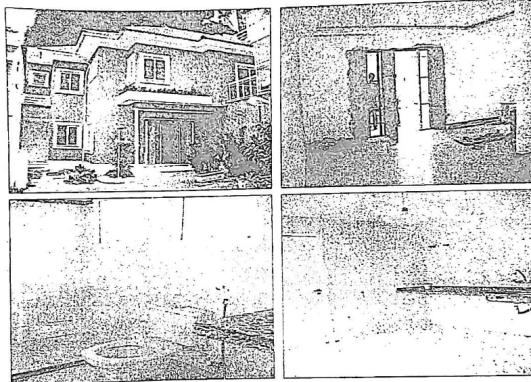
Acrescimo: Rápida: Alta: Mínima: Alta: Mínima

Equação de Regressão: VU=EXP(3,51445+1,41057E-01*DATA+0,147658*EC 0,37674*EPADR+1,077332E-01*AT-0,6391364*(AC)+1,33378E-03*VR

ZANQUI CONSTR. E ASS. TECNICA LTDA - 01.775.786/001-31

RIO DE JANEIRO 0002211
Local e Data do Laudo: Edson Alves Ribeiro 100/102538
CPF 0164230416
Responsável Técnico: Edson Alves Ribeiro
CPF 0164230416
Representante Legal:
Ciente do Cliente:

x 2000.02.14
2/3

CAIXA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		LAUDO DE AVALIAÇÃO - Unidade Isolada	
SEDE/PAÍS:	BRASIL/PAÍS	Nº da GS:	7135.1327.402007/2011.01.01.01
AG. CATETE, RJ		Sequencial:	001
1 - IDENTIFICAÇÃO			
Prazo: CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL Form.: S/PE Nome do Crédito: RAPHAEL AMARAL FRANCA Endereço: DO GIGANTESCO 451 Bairro: FREGUESIA		Línea: VALOR DE ACORDADO Nº do Processo: 0000000349429 0009 0000000000 Logradouro: LOGRADOURO Outras Complementações: CEP 22.200-000 Município: RIO DE JANEIRO UF: RJ	
Levantamento Fotográfico			
			
<small>ZARQUI CONS. E ASS. TÉCNICA LTDA - 01.778.724/0001-81</small> <small>RIO DE JANEIRO 06/06/2011</small> <small>Lotação & Data do Leilão</small> <small>Edson Alves Póezeca - 1580102336</small> <small>CPF 0164258415</small> <small>Representante Legal</small> <small>Edson Alves Póezeca</small> <small>CPF 0164258415</small> <small>Representante Legal</small> <small>Ciente do Declarante</small> <small>Ciente do Cliente</small>			

17

x 2000.02.14
2/3

CAIXA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		LAUDO DE AVALIAÇÃO - Unidade Isolada	
SEDE/PAÍS:	BRASIL/PAÍS	Nº da GS:	7135.1327.402007/2011.01.01.01
AG. CATETE, RJ		Sequencial:	001
6 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
a) O imóvel, como um todo, apresenta condições de estabilidade e solidão? <small>Em caso negativo, justificar:</small> <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não			
b) O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes? <small>Caso apresente, relacionar:</small> <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não			
c) O imóvel apresenta condições de habitabilidade? <small>Em caso negativo, justificar:</small> <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não			
d) A localização e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente desfavoráveis? <small>Em caso de referência ou observância, exp.clar:</small> <input type="checkbox"/> Valorizantes <input type="checkbox"/> Desfavoráveis <input type="checkbox"/> Nenhuma			
7 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA			
<small>Márcia as condições de conservação e do imóvel: observadas nessa data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?</small> <input checked="" type="checkbox"/> Sim			
8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA			
Marcada na RG: <small>RG: 0</small> Outros documentos: <small>CÓPIA DO RG, IPTU E CROQUIS</small> <small>As informações constantes da documentação apresentada correspondem com a realidade do imóvel visornado?</small> <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <small>Em caso Negativo, citar a divergência aparente:</small>			
9 - OBSERVAÇÕES FINAIS			
<small>1) VISITA REALIZADA EM 02/05/2011, ÁS 10H50, C/MA A PRESENÇA DO SRS. BENTO.</small> <small>2) FOTOS DO IMÓVEL EM ANEXO</small>			
<small>ZARQUI CONS. E ASS. TÉCNICA LTDA - 01.778.724/0001-81</small> <small>RIO DE JANEIRO 06/06/2011</small> <small>Lotação & Data do Leilão</small> <small>Edson Alves Póezeca - 1580102336</small> <small>CPF 0164258415</small> <small>Representante Legal</small> <small>Edson Alves Póezeca</small> <small>CPF 0164258415</small> <small>Representante Legal</small> <small>Ciente do Declarante</small> <small>Ciente do Cliente</small>			

18