



NOTA TÉCNICA 02

AVALIAÇÃO - METODOLOGIA

Na nota técnica anterior, passamos as noções e algumas definições, sobre avaliação, mercado imobiliário, variáveis, diferença de preço e valor, nesta vamos dar uma noção das metodologias aplicáveis na determinação da avaliação dos imóveis urbanos.

Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Basicamente temos 4 métodos para identificar o valor de um imóvel, que são: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM; Método Evolutivo; Método Involutivo e o Método da Renda.

1ª - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O método comparativo direto de dados de mercado, segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato e importante, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do laudo de avaliação dos imóveis urbanos e rurais. Nada melhor do que consultar o mercado local a fim de saber quanto vale o imóvel que estamos avaliando.



**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA DO ACRE**

Rua Aloizio de Azevedo nº 185 – Conjunto Esperança – CEP 69.915-174 – Sede Provisória

2º - Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. Valor do Bem = (Valor do Terreno + Valor da Construção) x Fator de Comercialização

$$\text{Valor do Bem} = (V_T + V_C) \times F_C$$

Fator de Comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

A norma técnica não define o fator de comercialização, porém, onde trata do enquadramento do laudo de avaliação de imóveis nos graus de fundamentação e precisão estabelece, quanto ao método evolutivo, o seguinte:

Fator de Comercialização Arbitrado: GRAU I

Fator de Comercialização Justificado: GRAU II

Fator de Comercialização Inferido em mercado semelhante: GRAU III

É recomendado, quando possível, que o valor do terreno seja obtido pelo MCDMM e no valor da construção, quando utilizado o CUB, seja incluído o BDI.

3º - Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Involutivo nas avaliações de imóveis é aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético



**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA DO ACRE**

Rua Aloizio de Azevedo nº 185 – Conjunto Esperança – CEP 69.915-174 – Sede Provisória

empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel a avaliar e com as condições do mercado.

A avaliação de imóvel pelo Método Involutivo, muito utilizado na valoração de glebas urbanizáveis, considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas. Para a aplicação deste método é necessário que:

- a) o imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitidos seu uso e sua ocupação, principalmente no que tange ao meio ambiente;
- b) as unidades admitidas no modelo adotado sejam de características e em quantidades absorvíveis pelo mercado, no prazo preestabelecido pelo estudo e compatível com a realidade;
- c) as formulações matemático-financeiras sejam expressas no laudo.

Desta forma o Método Involutivo se dá basicamente pela concepção do projeto hipotético, onde o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento mais eficiente para o imóvel avaliando.

A avaliação pelo Método Involutivo poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- Primeiro, por fluxos de caixa específicos;
- Segundo, com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- Terceiro, com a aplicação de modelos estáticos.

4º - Método da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

As avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4:2002. No caso de avaliação de imóvel que não se enquadre na situação anterior, devem ser observados os aspectos descritos em 8.2.3.1 a 8.2.3.4.



8.2.3.1 - Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos etc., e receitas provenientes da sua exploração.

8.2.3.1 - Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

8.2.3.3 - Estabelecimento da taxa mínima de atratividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

8.2.3.4 - Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

Eng. Luiz Caetano