

Avaliação de imóveis para garantia e penhora, ação judicial, venda ou aluguel

Serviços de avaliações imobiliárias conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

Avaliação de imóveis urbanos para finalidades legais

Laudo de avaliação de imóveis e certificado de valor emitidos por engenheiro perito avaliador de imóveis para definir o valor do imóvel com a finalidade de atender requisitos legais.

Avaliação judicial de imóveis urbanos seus custos frutos e direitos. Elaboração de laudo para ingresso em juízo com ação renovatória ou revisional do contrato de locação.

Avaliação de imóveis comerciais, industriais ou residenciais realizada por engenheiro perito avaliador para garantia, penhora, dação em pagamento, inventário e partilha, revisão da base de cálculo de IPTU e ITBI, entre outras finalidades legais, judiciais e extrajudiciais.



Avaliação de imóveis comerciais - Prédios, salas e lojas

Fale conosco



Curtir

Compartilhar



Compartilhar

Avaliação de imóveis e serviços de Engenharia de

Avaliações

Serviços técnicos de avaliação de imóveis prestados por peritos avaliadores para identificação dos valores para compra, venda ou do aluguel para locação de imóvel residencial, comercial ou industrial.

Se exigido pelas instituições financeiras, nos casos de garantia e penhora, o laudo inclui os cálculos dos valores de mercado e de *liquidação forçada*, conforme a finalidade da avaliação do imóvel.

Avaliação de imóveis atendendo aos requisitos das normas ABNT e da legislação local com precisão, fundamentação e qualidade - Peritos engenheiros avaliadores de imóveis com mais de vinte anos de atividade no mercado imobiliário prestando serviços de Engenharia de Avaliações.



Avaliações de prédios industriais, terrenos e galpões especiais

Avaliação de imóvel urbano para garantia, venda ou aluguel

Elaboração de *laudo de avaliação de imóvel* urbano com a finalidade de determinar os valores de venda e de liquidação forçada do imóvel ou para definir um valor de aluguel, quando se tratar de locação nova, renovação ou revisão do contrato de locação comercial, residencial ou industrial. Quando da avaliação de imóveis urbanos para locação, nem sempre é viável o emprego do *método comparativo de dados de mercado*, sendo usual e frequente o cálculo do valor locatício pelo método da rentabilidade aplicado sobre o resultado do cálculo do valor de mercado do imóvel.

Prestação de Serviços de Engenharia Legal - Laudo de *vistoria de imóveis*, perícias judiciais e assistência técnica pericial para formulação de quesitos e parecer técnico.



Avaliação imobiliária - casas e prédios residenciais

Avaliação judicial de imóveis

Laudo de avaliação de imóvel com finalidade judicial, para o ingresso em Juízo com ação renovatória ou revisional do contrato de aluguel de imóvel comercial, bem como contestação de uma avaliação judicial de imóvel realizada por perito da justiça, cálculo do valor para dação em pagamento, processo de inventário e partilha, entre outros.

Em geral, no caso de uma avaliação judicial de imóvel para locação, obtém-se o valor locatício aplicando o método de rentabilidade sobre o valor do imóvel calculado por um dentre os diversos métodos admitidos para avaliar imóveis.

Avaliações de bens de qualquer natureza para fins de gestão patrimonial

Avaliação patrimonial de imóveis reconhecidos como *ativo permanente imobilizado* atendendo exigências fiscais e contábeis, nos eventos de incorporação, fusão, cisão e dissolução de sociedades, de acordo com a legislação vigente. Emissão de laudo para teste de recuperabilidade (*Impairment test*), quando a avaliação de todos os imóveis e bens móveis se torna exigível por força da legislação.

Avaliação de imóveis especiais

Além das diversas edificações residenciais das tipologias casas e apartamentos e das comerciais dos tipos prédios, salas e lojas, há os terrenos com e sem benfeitorias, áreas, glebas urbanizáveis, lotes e galpões industriais, assim como aqueles imóveis destinados a serviços, tais como **postos de gasolina**, cinemas e teatros, hotéis, motéis e assemelhados, os quais são considerados imóveis especiais. Eventualmente, tratando-se de avaliação de imóveis especiais, tal como posto de combustíveis, por exemplo, admite-se o emprego de métodos diversos daqueles consagrados para avaliar um imóvel convencional.

Finalidades do laudo de avaliação de imóveis

Entre as diversas **finalidades** possíveis, destacam-se as mais frequentes em que o laudo de avaliação de um imóvel elaborado por avaliadores profissionais é exigível:

- a) - Nos processos judiciais para determinar o *valor do aluguel* por conta de ação renovatória e ação revisional do contrato de aluguel, ao se tratar de locação de imóvel urbano comercial, além de outras demandas, se a avaliação judicial do seu imóvel se fizer necessária;

- b) - Pelas instituições financeiras, tratando-se de avaliar um imóvel cedido em garantia e penhora, caso em que, além do valor de mercado, é exigido o valor de liquidação forçada ou de venda compulsória do bem imóvel avaliado;
- c) - Pelo poder público, para revisão da base de cálculo da tributação de IPTU e ITBI;
- d) - Nas empresas privadas, nos eventos de incorporação, fusão, cisão e dissolução de sociedades, ocasião em que se faz necessário **avaliar o patrimônio** constituído dos imóveis e outros elementos reconhecidos no ativo permanente imobilizado.

Métodos e procedimentos para avaliar um imóvel

Os **métodos de avaliação** de imóveis definidos e recomendados pela literatura são:

- a) - Método Comparativo
- b) - Método Evolutivo
- c) - Método Involutivo
- d) - Método de Custo
- e) - Método de Capitalização da Renda
- f) - Critério residual
- g) - Conjunção de Métodos

As normas brasileiras que definem os métodos e procedimentos a serem observados ao avaliar bens imobiliários, publicadas pela ABNT, são as seguintes:

- NBR 14653-1 - Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653-2 - Parte 2: Imóveis urbanos;
- NBR 14653-3 - Parte 3: Imóveis rurais;
- NBR 14653-4 - Parte 4: Empreendimentos.

Além disso, a série NBR 14653- conta com mais três outras diretrizes que versam sobre avaliar bens e direitos.

Recomenda-se a sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia Legal, que são de responsabilidade e competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo CREA ou CAU, em consonância com a Lei Federal 5.194 de 24/12/66, com as resoluções n. 205, 1010 e 345 do CONFEA e com a própria NBR 14653-. Embora os corretores de imóveis possam emitir o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica relativo à casas, apartamentos, salas e lojas comerciais, eles não são habilitados para assumirem responsabilidade técnica pela atribuição de valor a aeroportos, estádios, rodovias, usinas hidrelétricas e outros imóveis similares que também são passíveis de serem avaliados.

Requisitos essenciais a serem atendidos ao avaliar um imóvel

Algumas atividades obrigatórias a serem realizadas pelo *perito avaliador*, independente do método adotado para a avaliação do imóvel, tendo em vista classificar o seu relatório como **laudo de avaliação de imóvel**, podendo enquadrá-lo nos graus I, II ou III de fundamentação e precisão conforme definido pela norma técnica. Os requisitos de fundamentação e precisão são inerentes aos laudos técnicos elaborados por engenheiros ou arquitetos e não se aplicam ao Parecer Técnico Avaliação Mercadológica ou PTAM emitido

por corretor de imóveis atuante no mercado imobiliário.

Atividades preliminares à execução de uma avaliação de imóvel

- 1) - Definição do objetivo: determinação do valor para venda, alienação, garantia e valor do aluguel para locação;
- 2) - Caracterização quanto à finalidade: especificar a que se destina a avaliação do imóvel como estabelecido na norma técnica;
- 3) - Perfeita identificação e descrição do imóvel avaliando;
- 4) - Necessidade de verificação de medidas;
- 5) - Atenção especial ao prazo limite de apresentação do laudo;

Análise da documentação do imóvel

Rotineiramente, a averiguação de situação dominial não faz parte do escopo da avaliação de um imóvel, porém cabe ao perito avaliador solicitar ao contratante o fornecimento da documentação relativa ao objeto do laudo.

- 1) - Verificar a documentação relativa ao imóvel, no mínimo, com certidão recente de ônus reais ou de inteiro teor emitida pelo Cartório do Registro Geral Imobiliário local. Atenção especial deve ser dada à existência de cláusulas restritivas ao uso ou, ainda, de problemas jurídicos;
- 2) - Ao constatar eventuais incoerências ou insuficiências, convém informar o contratante e explicitar a circunstância no laudo, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições;
- 3) - Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, assim como examinar outras restrições e regulamentos aplicáveis aos terrenos e edificações existentes na região, tais como os decorrentes de passivo ambiental, incentivos e outros que possam influenciar no valor do imóvel.

Vistoria do imóvel

É imprescindível a necessária **vistoria do imóvel** avaliando a fim registrar e fazer constar no laudo as suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor comercial

- 1) - Visitar o imóvel avaliando, fazendo fotografias externas e internas; também, se possível e necessário, planta baixa e croquis indicando a sua localização
- 2) - Descrever a caracterização do terreno e benfeitorias, assim como os detalhes das construções e região
 - 2.1) - **Terreno:** Localização, aspectos físicos (solo, topografia, etc), infraestrutura, utilização atual e vocação (residencial, comercial, industrial, agrícola), restrições ao uso e outras situações relevantes
 - 2.2) - **Construções:** Padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos ou partes, qualidade de construção e idade aparente da edificação;
 - 2.3) - **Região:** Aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana
- 3) - A vistoria será complementada com a investigação na vizinhança ao imóvel e de sua adequação ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, desvalorizantes ou valorizantes das unidades semelhantes da região
- 4) - Verificar todos os elementos essenciais à formação de preços dos imóveis

naquele local. Se rural, a vocação agrária da região e a distância aos grandes centros consumidores

5) - Procurar informações no local sobre o movimento de compra, venda e de aluguel, a fim de saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, que as pessoas ali residentes têm em relação ao mercado imobiliário.

6) - **Vistoria por Amostragem** - Tratando-se da *avaliação de imóveis urbanos* constituídos por conjuntos de unidades imobiliárias autônomas padronizadas, residenciais ou comerciais, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, de um percentual mínimo de 10% do total das unidades de cada bloco ou conjunto de mesma tipologia.

7) - **Avaliação de imóveis em massa** - Quando se tratar de avaliar um conjunto de unidades independentes, é imprescindível que o perito avaliador conheça a região. Sob sua responsabilidade, é permitida a designação de profissionais habilitados a fim de realizar a vistoria das unidades objeto da avaliação em massa

8) - **Diagnóstico do Mercado** - Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do mercado imobiliário com ênfase no segmento em que se insere o imóvel avaliando, resumindo a situação constatada quanto à liquidez do bem imóvel

9) - **Fotografias e outros recursos complementares à vistoria** - O perito avaliador pode ser mais produtivo recorrendo a diversas ferramentas, além de máquina fotográfica, que podem contribuir para uma boa apresentação do seu trabalho podendo, para isso, utilizar: Google Earth, GPS, AutoCAD, Trens e Instrumentos de Topografia que podem ser encontrados na Internet.

Se você precisa saber quanto vale o seu imóvel, pode optar por avaliar o mesmo com um corretor de imóveis, porém não pode deixar de ter em mente que **quem pode emitir laudo técnico** são os profissionais engenheiros ou arquitetos.

Continue lendo este artigo na página seguinte: [Métodos de avaliação](#) definidos nas NBR 14.653- da ABNT. Ou, se você preferir, acesse o documento completo no formato .PDF para [ler e imprimir](#).

Métodos de avaliação de imóveis

Métodos e procedimentos conforme normas técnicas da ABNT

Metodologia de avaliação de imóveis

Laudo de avaliação de imóvel - prova de valor da propriedade imobiliária

Elaboração de laudo de avaliação de imóveis utilizando o método comparativo de dados de mercado ou o método evolutivo. Tratamento de dados por fatores com a estatística clássica ou regressão linear para cálculo do valor de mercado para venda ou locação de imóvel urbano conforme normas da ABNT

Fale conosco



Curtir

Compartilhar



Compartilhar



Métodos de avaliação de imóveis

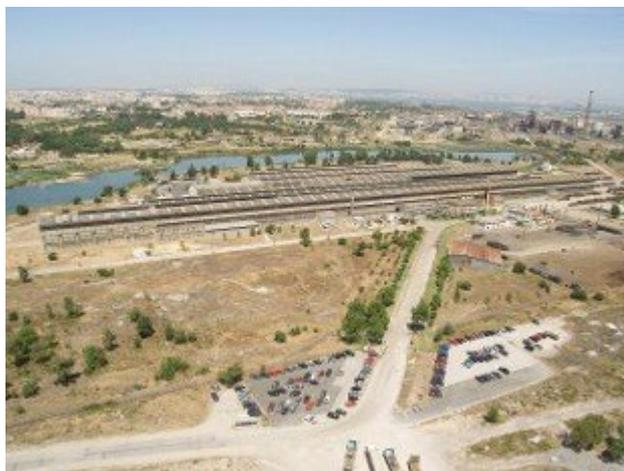
A aplicação dos métodos de avaliação dos bens imóveis, segundo as definições das Normas Técnicas da ABNT, depende basicamente de:

MÉTODOS	CARACTERÍSTICAS GERAIS
<ul style="list-style-type: none"> a) - Método Comparativo b) - Método Evolutivo c) - Método Involutivo d) - Método de Custo e) - Método de Capitalização da Renda f) - Critério residual g) - Conjunção de Métodos 	<ul style="list-style-type: none"> a) - Características do imóvel avaliando b) - Finalidade do laudo de avaliação c) - Disponibilidade e qualidade de informações colhidas no mercado d) - Prazo de elaboração do laudo

Deve-se optar pela metodologia de avaliação de imóveis mais adequada à [finalidade do laudo de avaliação](#), podendo inclusive, serem aplicados outros métodos além dos citados



Avaliação de imóveis comerciais - Prédios, salas e lojas



Avaliação de terrenos, prédios, galpões e bens industriais



Avaliação de imóveis residenciais - Casas e apartamentos

Método comparativo de dados de mercado

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.

Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar terrenos e imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas, diferentemente de quando se trata de avaliação de imóveis industriais e outros tipos como especiais. Fundamentalmente, a utilização do método depende das possibilidades de formação de uma amostra composta por elementos semelhantes compatíveis com o imóvel objeto do laudo de avaliação.

A utilização do método comparativo pressupõe:

Coleta de informações (FORMAÇÃO DA AMOSTRA)	Tratamento dos dados
a) - Planejamento da pesquisa b) - Levantamento dos dados c) - Verificação dos dados amostrais	a) - Se tivermos poucos elementos, de três a quinze, devemos utilizar a Estatística clássica mediante tratamento por fatores b) - Porém, se tivermos muitos dados amostrais ou um banco de dados, podemos trabalhar com a estatística inferencial, notadamente utilizando modelos de <i>regressão linear</i>

Método comparativo com tratamento dos dados por fatores utilizando a

estatística clássica

A aplicação do tratamento por fatores na elaboração de um laudo de avaliação de imóveis deve refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência territorial e temporal. Os *fatores de homogeneização* dos elementos amostrais mais usuais são:

Fator de oferta

Tem o objetivo de ajustar os preços de oferta dos imóveis elementos da amostra conforme estiver no mercado

Fator de localização

Destinado a compatibilizar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da amostra relativamente ao endereço do imóvel objeto do laudo de avaliação

Fator de topografia

Tratando-se de localização cuja topografia seja acidentada, pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado. Idem se for passível de alagamento e o outro não

Fator de frente x fundos

Se o formato não for usual, pode sofrer depreciação, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprido. Testadas em esquina têm acréscimo em relação ao lote comum, assim como terrenos de pouca profundidade e tendo frente maior do que a usual encontrada no local

Fator padrão construtivo

Destinado a adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra do padrão inerente ao imóvel objeto do laudo de avaliação

Fator idade / conservação

Destinado a adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos ou, ainda, se está melhor conservado ou com problemas denotando a necessidade de reformas importantes

Aplicação dos fatores

- 1) - No caso de tratamento por fatores, os elementos amostrais devem estar na mesma região e os demais atributos devem ter entre a metade e o dobro dos correspondentes ao imóvel em avaliação
- 2) - A utilização dos fatores deve ser na forma de somatório, após a consideração do fator de oferta
- 3) - O valor homogeneizado de cada elemento, após a aplicação do conjunto de fatores, não poderá resultar aquém da metade ou além do dobro do valor original
- 4) - O conjunto de fatores aplicado à amostra será considerado homogeneizante quando, após a aplicação dos mesmos, o coeficiente de variação da amostra diminuir
- 5) - São considerados discrepantes os elementos cujos valores unitários, comparados com o valor médio da amostra, extrapolem a sua metade ou o dobro. Recomenda-se que sejam descartados caso a situação persista após a homogeneização da amostra
- 6) - Quando o engenheiro de avaliações tiver conhecimento de estudos ou projetos que possam vir a afetar o local ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis ao imóvel objeto da avaliação, aos elementos constituintes da amostra ou à região, as respectivas consequências devem ser explicitadas e consideradas à parte no laudo de avaliação
- 7) - Parâmetros de cálculos de homogeneização existem muitos e para várias situações e circunstâncias. Usualmente, consultamos as seguintes fontes de referência a fim de colhê-los:

7.1) - Norma do IBAPE-SP

7.2) - Norma do Instituto de Engenharia Legal para o Estado do Rio de Janeiro

7.3) - Tabelas da Lei 691/84 - Código Tributário da Cidade do Rio de Janeiro

7.4) - Planta de Valores do Município

7.5) - Os documentos de referência mencionados já fornecem praticamente tudo em fatores de homogeneização necessários aos cálculos avaliatórios

Método comparativo com tratamento dos dados utilizando a estatística inferencial

A inferência estatística tem-se firmado ao longo das décadas recentes como a melhor ferramenta para analisar e compilar dados quando da elaboração dos laudos de avaliação de imóveis

Considerações gerais

- 1) - Dentre os métodos de avaliação de imóveis por inferência estatística, merece destaque o de **regressão linear**, por ser o mais fácil de ser realizado e ser mais comum entre os profissionais da área de engenharia de avaliações
- 2) - Inclusive, este sistema de avaliação está bastante detalhado na NBR-14.653 parte 2, que lhe dedica minucioso capítulo
- 3) - A regressão linear se revela de uma grande clareza para a averiguação do mercado imobiliário
- 4) - Suas fórmulas são muito grandes e cansativas. Apenas mediante calculadoras e programas de computador podemos realizá-los com comodidade
- 5) - Se os dados forem errados, em termos de mercado, não adianta termos o melhor computador do mundo pois o cálculo sairá errado
- 6) - Pequenas diferenças de área, pequenas diferenças de idade e estado de conservação, contam pouco no cálculo final, isto porque trabalhamos com maior número de elementos amostrais e, por probabilidade, os erros costumam se compensar
- 7) - Portanto, em regressão linear costuma-se utilizar banco de dados, que nunca oferece muitos detalhes dos imóveis ali compilados
- 8) - No entanto, os atributos principais (variáveis independentes) tais como tipo de imóvel, padrão construtivo, localização, etc., são importantes de serem apreciados no cálculo, assim como as variáveis dicotômicas, tipo venda/oferta. O profissional deverá alimentar o programa de seu computador com estas variáveis, e este constitui o principal trabalho estatístico do avaliador
- 9) - Nas avaliações de imóveis urbanos, é recomendável o modo pré ordenado, seja por códigos alocados, seja por ordenadas "proxy", estabelecidas no eixo das coordenadas de cada variável
- 10) - Obviamente, primeiro calculamos cada dado amostral em reais por metro quadrado. Esta é a variável dependente, isto é, o valor de cada imóvel, o qual deve ser sempre decorrente das suas características
- 11) - Com estes valores unitários podemos trabalhar de dois modos no programa: da forma como eles se apresentam, ou transformados (logaritmos de valores do imóvel)
- 12) - A NBR-14.653 determina a trabalhar com eles do modo comum, visto que a transformação dos dados busca apenas adequá-los à normalidade da curva gaussiana, tornando, por outro lado, difícil a rápida apuração de valor do imóvel na análise gráfica

Método da quantificação de custo para avaliação das benfeitorias

O método de custo é utilizado nas avaliações das benfeitorias quando da avaliação de imóveis pelo método evolutivo. Obtém-se o resultado por meio de orçamento analítico ou de modelos consagrados que utilizam custos unitários de construção divulgados pelas entidades oficiais credenciadas

Para a utilização do CUB - Custo Unitário Básico - a norma técnica sugere a seguinte fórmula (R\$/m² construído):

$$C_c = \left[CUB + \left(\frac{C_1 + C_2 + C_3}{S_{Eq}} \right) \right] (1 + BDI)(1 + T_j)$$

Sendo:

C_C = Custo da construção

CUB = Custo Unitário Básico

C₁ = Custo de elevadores

C₂ = Custo de instalações

C₃ = Custo de fundações especiais

S_{Eq} = Área equivalente de construção conforme NBR-12.721 da ABNT

BDI = Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

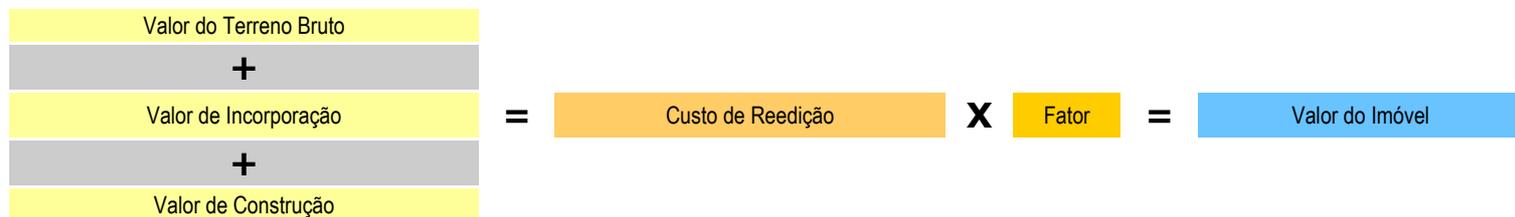
T_j = Percentual de juros durante a realização da obra

Do montante calculado, correspondente ao custo de uma construção nova, temos que deduzir o valor correspondente à depreciação física da edificação e/ou benfeitorias outras. Neste cálculo, costumamos aplicar o percentual de depreciação da *Tabela de Ross-Heidecke* ou **outros fatores** admitidos pela norma, conforme o caso.

Método evolutivo para avaliar imóveis com base nos valores do terreno e das benfeitorias

1) - O **método evolutivo** é preferencial para avaliar imóveis urbanos especiais. É um método analítico que consiste na obtenção do *valor do imóvel* por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser considerada, também, a conjuntura do mercado com o emprego do fator de comercialização. Em geral, utiliza-se o método evolutivo quando da avaliação de imóveis industriais, podendo-se utilizar o método comparativo ou o **método involutivo** para avaliar o terreno e avaliar as benfeitorias pelo método da quantificação de custo, dado que as plantas industriais guardam poucas semelhanças entre si, o que inviabiliza a utilização do método comparativo direto para formar o valor do imóvel.

2) - O **fator de comercialização** deverá ser fixado como resultante de pesquisa de mercado e poderá ser igual, maior ou menor que a unidade, dependendo das condições do mercado na data de referência do laudo de avaliação, considerando o potencial de atratividade do imóvel, seja ele residencial comercial ou industrial e da capacidade de absorção do mesmo pelo mercado vigente.



Método Involutivo para avaliar terrenos

Utiliza-se o **Método Involutivo** para **avaliar terrenos** que são fora do comum e que não têm parâmetros de comparação. É um estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor correspondente ao terreno urbano bruto, não construído, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante possível empreendimento imobiliário futuro.

A utilização do Método Involutivo pressupõe:

1) - A receita provável de comercialização das unidades projetadas com base em preços

obtidos em pesquisas de mercado;

2) - Todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado;

3) - A margem de lucro líquido ao empreendedor

4) - Todas as despesas de comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais;

5) - As margens de risco.

O emprego do Método Evolutivo exige que:

1) - O imóvel avaliando esteja inserido em zona urbana de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de legalmente permitido seu uso e sua ocupação;

2) - As unidades imobiliárias admitidas no modelo sejam de características e em quantidade absorvíveis pelo mercado, no prazo estabelecido e compatível com a realidade;

3) - As formulações sejam expressas no laudo de avaliação

Outros métodos de avaliação de imóveis

Nas avaliações de imóveis urbanos, conforme características de mercado, deverá ser adotado um método ou a conjugação de metodologias na elaboração do laudo de avaliação

Outros métodos aplicáveis, são:

Capitalização da Renda

Apropria os valores aos imóveis com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou presumida. Seus aspectos fundamentais são a definição do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser justificadas pelo engenheiro de avaliações

Critério Residual

Em se tratando de *avaliação de terrenos*, caso seja constatada a ausência de terrenos nus, pode ser admitido calcular o valor do terreno incorporado por meio do critério residual, que consiste na definição de valor do terreno por diferença entre o valor total do imóvel e o valor das benfeitorias

Conjugação de métodos de avaliação de imóveis

Poderá ser utilizada a conjugação de métodos na elaboração do laudo técnico de avaliação de um imóvel, calculando-se de forma direta ou indireta, os valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser consideradas, também, as condições do mercado, com o emprego do *fator de comercialização*

Na impossibilidade da aplicação das metodologias citadas, é facultado o emprego de outro procedimento que vise representar um cenário provável do mercado vigente de imóveis semelhantes ao imóvel do escopo do laudo de avaliação, seja este residencial, comercial ou industrial, desde que:

- seja explicitado no laudo o motivo do não atendimento aos critérios normativos
- sua utilização seja justificada e sejam atendidos os [requisitos essenciais](#)

Veja este documento [Avaliação de imóveis](#) no formato PDF