

As tabelas apresentadas servem para estipular o valor dos honorários de AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, tanto para "COMPRA E VENDA", como para "LOCAÇÃO".

Estas tabelas foram elaboradas pelo CRECI-SP, porém, não há a obrigatoriedade de segui-las a risca, pois vem a ser uma sugestão.

O importante é ter em mente que os honorários irão girar em torno de 0,3% a 1% do VGV (Valor Geral de Venda).

Dependendo da propriedade a ser avaliada e das partes envolvidas, os honorários poderão estar acima ou abaixo de 1%.

Exemplo: Se estamos lidando com uma pessoa FÍSICA, o valor estará voltado para baixo. Caso seja pessoa JURÍDICA o mesmo valor estará com viés para cima.

Outra situação seria a da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. É o agente financeiro que menos paga, porém, fornece ao avaliador um número expressivo de avaliações semanais. Ela paga algo em torno de R\$ 400,00 por avaliação. Já o Banco Santander paga R\$ 860,00 por laudo. No entanto não tem o volume da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Credenciamento para Avaliação Imobiliária

- Bancos Privados

Contratuais - SANTANDER; ITAÚ

Por terceirização - BRADESCO (ENGEBAAC)

Outros - BMG; BANCO PAN; BANCO INTERMEDIUM; TRIBANCO; BANCO PARANÁ

- Bancos Governamentais

Por Edital – BANCO DO BRASIL; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (cerca de R\$ 400/laudo)

- Consórcios e outros

RODOBENS CONSÓRCIOS; HS CONSÓRCIOS; POSTOS IPIRANGA



19



- Todo imóvel têm 3 (três) preços, não importando a tipologia (Apartamento; Área; Casa; Galpão; Sala; Terreno; etc...).
- ✓ Existe o Preço do Proprietário
- ✓ Existe o Preço do Corretor
- ✓ Existe o Valor de Mercado (O imóvel sempre será vendido pelo Valor de Mercado)
- É o Valor de Mercado que conta. Há necessidade de se elaborar uma Planilha de Cálculo, onde iremos utilizar da Média Aritmética, uma Média Homogeneizada e uma Média Ponderada (desvio padrão de todas as Amostras em relação ao imóvel que estamos avaliando). Será sempre em Função da Média Ponderada, que vem a ser a Média Final, onde estaremos eliminando todas as amostras que não fazem sentido.

20

- Todo Imóvel tem um BINÔMIO de Preço e liquidez.

Ex.: Cobertura Duplex - 5 suítes, piscina semi olímpica, hidromassagem, lazer, churrasqueira. R\$ 100.000,00 (cem mil reais), mas próximo ao Morro do Alemão. Você tem Preço, mas não tem Liquidez. Liquidez é velocidade de venda.

Ex.: Cobertura Triplex - 5 suítes, piscina semi olímpica, hidromassagem, lazer, churrasqueira, Home Theater, elevador monta carga. Praia de Ipanema por R\$ 86 milhões. Você tem Liquidez, mas não tem preço. Se os dois itens forem alinhados, em 15 dias você consegue comercializar.

3 Tipos de Avaliações

- **AVALIAÇÃO COMERCIAL sem Inferência.** Ex.: latinha de cerveja, Fiat Uno, depende de sua sensibilidade
- **AVALIAÇÃO ANALÍTICA** - Qual é a altura de uma viga, a seção de um pilar, altura e largura de uma viga, pé direito, volume cúbico de uma caixa d'água, número de usuários que vão transitar numa bateria de elevadores na Hora do Rush, do fluxo de automóveis que passam na pista principal. Somente os engenheiros e arquitetos estão autorizados. Normalmente está associado a Patologias, a riscos envolvendo deslizamentos, desabamentos, infiltrações.
- **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** - São comparativas a outros imóveis similares. Posso afirmar que 80% das Avaliações são Mercadológicas.