

# Princípios e Técnicas para Avaliações de Imóveis Urbanos

**Autor:** Eng. Antônio Lúcio de Andrade  
Moreira

Engenheiro Civil graduado pela FUMEC - Belo Horizonte/MG - 1992; Diretor da empresa **AM Projetos e Sistemas**; Atuações como Perito Judicial na Justiça Estadual e Justiça Federal; Atuações como Assistente Técnico nomeado em processos judiciais para diversas empresas privadas; Atuações como Perito e Avaliador de imóveis para diversas entidades públicas e privadas; Ministrante de cursos e palestras sobre perícias e avaliações de Engenharia; Autor dos Softwares **Avalurb** - Avaliação de Imóveis Urbanos e Avaliação de Imóveis Rurais e **Sisuportec** - O Suporte diário do Engenheiro e do Arquiteto.

## **Conheça nossos softwares**

# **AM Projetos e Sistemas**

---

**(31) 99128.4075 – (31) 99999.9600**

**[www.amprosisistemas.com.br](http://www.amprosisistemas.com.br)**

**[www.avaliandoimoveis.com.br](http://www.avaliandoimoveis.com.br)**

**Avalurb 5.0 – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais**

**Avalurb PTAM – Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais**

**Sisuportec 2.0 – O suporte diário do Engenheiro e do  
Arquiteto**

## **Conteúdo**

### **Capítulo 1 - Introdução**

- 1.1) A conduta profissional
- 1.2) O mercado de perícias e avaliações

### **Capítulo 2 - Matemática Financeira**

- 2.1) Conceitos básicos
- 2.2) Juros simples ou capitalização simples
- 2.3) Juros compostos ou capitalização composta
- 2.4) Considerações sobre as taxas
  - 2.4.1) Taxas proporcionais
  - 2.4.2) Taxa efetiva
  - 2.4.3) Taxas equivalentes
- 2.5) Transposição de valor
  - 2.5.1) Valor passado
  - 2.5.2) Valor futuro
- 2.6) Séries uniformes de pagamento
  - 2.6.1) Desconto ou fator de valor atual
  - 2.6.2) Capitalização ou fator de acumulação

### **Capítulo 3 - Estatística Descritiva Básica**

- 3.1) Distribuição de frequências
  - 3.1.1) Cálculo da quantidade de classes (K)
  - 3.1.2) Cálculo do intervalo de classe (I)
- 3.2) Medidas de posição ou de tendência central
  - 3.2.1) Média aritmética
  - 3.2.2) Mediana
  - 3.2.3) Moda
- 3.3) Medidas de dispersão
  - 3.3.1) Amplitude total
  - 3.3.2) Desvio médio em relação à média aritmética
  - 3.3.3) Variância
  - 3.3.4) Desvio padrão
  - 3.3.5) Coeficiente de variação

3.4) Saneamento do universo amostral (Critério de “Chauvenet”)

3.4.1) Tabela de “Chauvenet”

3.5) Intervalo de confiança

3.5.1) Conceitos básicos

3.5.2) Intervalo de confiança para N<sup>o</sup> de elementos da amostra > 30

3.5.3) Intervalo de Confiança para N<sup>o</sup> de elementos da amostras < 30

**Capítulo 4 - Metodologias Avaliatórias**

4.1) Principais conceitos

4.2) Depreciação de imóveis

4.2.1) Método da linha reta

4.2.2) Método de Ross-Heidecke

4.3) Área equivalente

4.4) Método comparativo de dados de mercado com fatores de homogeneização

4.4.1) Considerações gerais

4.4.2) Principais fatores de homogeneização

4.4.3) Campo de Arbítrio

4.4.4) Exemplo prático – Método comparativo de dados de mercado

4.5) Método da quantificação do custo de benfeitorias

4.5.1) Exemplo prático – Método da quantificação do custo de benfeitorias

4.6) Método evolutivo (Valor do Imóvel = Terreno + Benfeitorias)

4.6.1) Exemplo prático – Método evolutivo (Valor do Imóvel = Terreno + Benfeitorias)

4.7) Método Evolutivo (Valor Terreno = Valor Imóvel – Benfeitorias)

4.7.1) Exemplo prático – Método Evolutivo (Valor do Terreno = Valor do Imóvel – Benfeitorias)

4.8) Método involutivo para glebas urbanizáveis

4.8.1) Método involutivo completo

4.8.2) Método involutivo simplificado

4.9) Método da renda

**Capítulo 5 - Roteiro para confecção de um laudo de avaliação**

**Capítulo 6 - Modelos de Laudos**

6.1) Comparativo de dados de mercado (valor venal)

6.2) Comparativo de dados de mercado (Valor Locação)

6.3) Laudo avaliação (gleba urbanizável)

6.4) Laudo vistoria técnica (vícios construtivos)

**Capítulo 7 - Modelos de Petições para laudos judiciais**

7.1) Proposta de honorários

7.2) Juntada do laudo nos autos

7.3) Solicitação de documentação Complementar

**Capítulo 8 - Modelos de formulários para amostras**

8.1) Apartamentos

8.2) Casa geminada

8.3) Casa isolada

8.4) Galpão

8.5) Gleba

8.6) Lote

8.7) Sala

**Capítulo 9 - Tabelas**

**Capítulo 10 - Bibliografia**