

Sumário

Manual de avaliação de bens imóveis

Preâmbulo, 23

Capítulo I - A avaliação imobiliária, 27

1. A avaliação, 27
2. O valor e os bens, 28
3. Tipos de valores, 35

Capítulo II - Conceitos, definições e teorias relacionadas com o mercado imobiliário, 43

- 2.1. Conceitos econômicos básicos, 43
- 2.2. Teorias de valor, 59
- 2.3. Investimento imobiliário, 67

Capítulo III – Finalidades e direitos, 91

- 3.1. Finalidade e tipo de propriedades, 91
- 3.2. Princípios e definições, 93
- 3.3. Direito sobre os bens, 103
- 3.4. Direitos reais sobre coisa alheia (*iura in rebus alienis*), 113

Capítulo IV – Critérios de valoração, 117

- 4.1. Introdução, 117
- 4.2. Critério do valor de mercado, 118
- 4.3. Critério do custo: reprodução e reposição, 119
- 4.4. Critério do valor de transformação, 120
- 4.5. Critério do valor de substituição, 121
- 4.6. Critério do valor de capitalização – atualização, 122
- 4.7. Critério do valor complementar, 123
- 4.8. Critério do valor urbanístico, 127
- 4.9. Critério dos extremos, 137
- 4.10. Questões de interesse em relação com os critérios de valoração, 143
- 4.11. Valorações fiscais e comprovação de valores, 149

Capítulo V – O perito e o laudo, 159

Capítulo VI – Métodos comparativos, 165

- 6.1. Métodos de avaliação imobiliária, 165
- 6.2. Descrição dos métodos comparativos, 168
- 6.3. Método sintético por correção (Ruiz Rochera-Serpieri), 186
- 6.4. Método de valores típicos ou correção de Marenghi, 189
- 6.5. Método de Aereboe, 193
- 6.6. Métodos temporais, 196
- 6.7. Método beta ou das duas distribuições beta, 198
- 6.8. Método do leal saber e entender, 199
- 6.9. Coeficiente de fundo de tabela, 200

6.10. Tabela de fatores de forma, 204

Capítulo VII – Método analítico da renda, 207

7.1. Introdução ao método analítico da renda, 207

7.2. Fluxo de caixa, 213

7.3. Tipos de atualização, 241

7.4. Setor florestal, 252

Capítulo VIII – Métodos do custo e residual, 259

8.1. Método do custo, 259

8.2. Método involutivo ou residual, 276

8.3. Método involutivo vertical, 280

Capítulo IX – Métodos estatísticos e econométricos, 305

9.1. Considerações prévias e definições, 305

9.2. Definições, 308

9.3. Medidas de tendência central, 314

9.4. Medidas de dispersão, 321

9.5. Análise de variáveis, 338

9.6. Análise de variáveis múltiplas, 358

9.7. Análise de variáveis qualitativas, 393

9.8. Análise de variáveis mistas, redes neurais artificiais, 400

Anexo – Tabela 8.5 Ross-Heidecke, 411

Bibliografia, 417