

AVALIAÇÕES DE APARTAMENTOS

- Na avaliação de unidades residenciais (apartamentos) utiliza-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**.
- A pesquisa de imóveis para compor o quadro amostral deve ser concentrada em imóveis com as mesmas características do imóvel avaliado.
- As amostras mais significativas para apartamentos são aquelas obtidas no próprio prédio em que se localiza o imóvel a ser avaliado, considerando-se a mesma planta tipo.

- As principais fontes de informações são as faixas de valores no próprio local, as empresas imobiliárias, corretores autônomos especializados, construtoras, investidores, compradores, vendedores, Cartórios de Registro de Imóveis, classificados de jornais, sites de internet, agentes financeiros, visitas de campo e o cadastro do próprio avaliador. Além das pessoas simples que costumam serem excelentes informantes como: administradores de condomínios, síndicos, porteiros, seguranças de rua, donos de padaria, açougue, farmácia, etc. É importante que o avaliador mantenha um banco de dados para auxiliá-lo em avaliações futuras.

Fonte: tabelionato, cartório, registro de imóveis e número da inscrição ou da transação (no caso de transação ou compromisso), nome do jornal, publicação, número da página nome, endereço e telefone para contato (no caso de anúncio), nome, endereço, telefone e nome do contato (no caso de oferta ou informação).

- Posteriormente, coletamos amostras na quadra, na rua, no bairro, e por fim, em outros bairros com valor equivalente ao bairro em que se situa o imóvel a ser avaliado.

Considerando-se que se queira avaliar um apartamento no bairro da Barra da Tijuca com as seguintes características:

1. 3 (três) quartos com suíte.
2. Três anos de idade
3. Frontal
4. Situado no 5º andar
5. Varanda com espaço gourmet
6. 2 (duas) vagas de garagem
7. Área: 145,00m²

METODOLOGIA 1

PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

Nº	BAIRRO	QTOS	IDADE	VAGAS	POS.	ANDAR	R\$	ÁREA	
1	Barra	3	5	2	Fron	5º	500.000	143m²	
2	J.Oceânico	3	4	2	Fron	3º	475.000	113m²	
3	Recreio	3	3	2	Fron	8º	430.000	110m²	
4	Barra	3	6	2	Fron	6º	450.000	101m²	
5	J.Oceânico	3	1	2	Fron	4º	455.000	125m²	
6	Barra	3	5	2	Fron	4º	465.000	109m²	
7	Recreio	3	6	2	Fron	3º	510.000	122m²	
8	J.Oceânico	3	3	2	Fron	3º	410.000	163m²	
9	Recreio	3	4	2	Fron	6º	485.000	185m²	
10	Barra	3	4	2	Fron	9º	430.000	190m²	
11	Barra	3	7	2	Fron	10º	505.000	136m²	
12	J.Oceânico	3	2	2	Fron	2º	473.000	111m²	
13	Barra	3	5	2	Fron	8º	480.000	151m²	
14	J.Oceânico	3	6	2	Fron	3º	420.000	122m²	
15	Barra	3	4	2	Fron	7º	470.000	164m²	
								Total	0000000

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.