

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	143m ²	
2	J.Oceânico	3	4	2	Fron	3º	475.000	113m ²	
3	Recreio	3	3	2	Fron	8º	430.000	110m ²	
4	Barra	3	6	2	Fron	6º	450.000	101m ²	
5	J.Oceânico	3	1	2	Fron	4º	455.000	125m ²	
6	Barra	3	5	2	Fron	4º	465.000	109m ²	
7	Recreio	3	6	2	Fron	3º	510.000	122m ²	
8	J.Oceânico	3	3	2	Fron	3º	410.000	163m ²	
9	Recreio	3	4	2	Fron	6º	485.000	185m ²	
10	Barra	3	4	2	Fron	9º	430.000	190m ²	
11	Barra	3	7	2	Fron	10º	505.000	136m ²	
12	J.Oceânico	3	2	2	Fron	2º	473.000	111m ²	
13	Barra	3	5	2	Fron	8º	480.000	151m ²	
14	J.Oceânico	3	6	2	Fron	3º	420.000	122m ²	
15	Barra	3	4	2	Fron	7º	470.000	164m ²	
							Total	0000000	

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