

SÃO PAULO
NOVEMBRO/2019

BIBLIOTECA
ETEC ITAQUERA II

TCC-000160

PTAM - PARECERES TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O que é?

O PTAM, como o próprio nome informa, é um parecer técnico, realizado por profissionais, devidamente registrados no COFECI (Conselho Federal do Corretores de Imóveis) e no CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários), trata-se de um trabalho profissional, legal e reconhecido.

Este documento, possui um selo numerado, controlado pelo CRECI, que dá autenticidade e notoriedade ao documento. Ele poderá ser usado para fins judiciais e para comprovação de valor de mercado de um imóvel, tanto para compra, venda, aluguel e nos administrativos.

Quando surgiu?

Com a edição da Resolução nº 957/2006 e do Ato Normativo nº001/2008, o COFECI estabeleceu o conteúdo mínimo de um parecer eminentemente técnico, elaborado por profissional habilitado, através do qual o Corretor de Imóveis apresenta uma análise de mercado, com base em critérios técnicos, com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente. Este documento denomina-se "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica", ou simplesmente PTAM.

Quem pode emitir?

Profissionais, devidamente registrados no COFECI (Conselho Federal do Corretores de Imóveis) e no CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores Imobiliários).

O que constará no PTAM?

- 1) Solicitação e endereço do Imóvel em avaliação;
- 2) Índice;
- 3) Objetivo;
- 4) Número do Parecer;
- 5) Da competência / ABTN – NBR 14653;
- 6) Abreviaturas;
- 7) Preliminares/Vistoria;
- 8) Descrição do Imóvel;
- 9) Características da Região/ melhorias e confrontações;
- 10) Localização / Vista aérea por Satélite;
- 11) Documentação;
- 12) Fotos do Imóvel Avaliando;
- 13) Metodologia /fonte de pesquisas referenciais;
- 14) Fotos dos Imóveis referenciais;
- 15) Homogeneização de dados imóvel real, planilha, gráfico;
- 16) Notas de esclarecimentos;

17) Conclusão do Parecer;

18) Dados do Escritório e Currículo do Corretor Avaliador.

DAS RESPONSABILIDADES

Responsabilidade do Perito (CORRETOR DE IMÓVEIS)

O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, e a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas. Nestes termos, considera-se ainda a responsabilidade administrativa e que todas se tratam de esferas independentes e autônomas.

Responsabilidade Civil

O perito que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas, responderá pelos prejuízos que causar à parte, ficará inabilitado, por 2 (dois) anos, a funcionar em outras perícias e incorrerá na sanção que a lei penal estabelecer.

Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Responsabilidade Penal

Falso Testemunho ou Falsa Perícia

Art. 342 do Código Penal – Fazer armação falsa, ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, contador, tradutor ou intérprete em processo judicial, ou administrativo, inquérito policial, ou em juízo arbitral: (Alterado pela L-010.268-2001)

Pena – reclusão, de 1 (um) a 3 (três) anos, e multa.

1º - • As penas aumentam-se de um sexto a um terço, se o crime é praticado mediante suborno ou se cometido com o fim de obter prova destinada a produzir efeito em processo penal, ou em processo civil em que for parte entidade da administração pública direta ou indireta: (Alterado pela L-010. 268-2001).

Pena – reclusão, de dois (dois) a seis (seis) anos, e multa.

2º - • O fato deixa de ser punível se, antes da sentença no processo em que ocorreu o ilícito, o agente se retrata ou declara a verdade.

Responsabilidade Administrativa

Este Código de Ética Profissional tem por objetivo fixar a forma pela qual se deve conduzir o Corretor de Imóveis, quando no exercício profissional.

Os deveres do Corretor de Imóveis compreendem, além da defesa do interesse que lhe é confiado, o zelo do prestígio de sua classe e o aperfeiçoamento da técnica das transações imobiliárias.

Fulano da Tal
Corretor de Imóveis
Cred nº 0001 - 0ª Região
R. Ed. dos Fulanos, Sala 1, 1º andar
000-0000 - E-mail: fulano@fulano.com.br

Brasília/DF, 20 de maio de 2006.

Sua, Sr. Corretor de Imóveis

Fulano da Tal, Corretor de Imóveis
com registro no CRECI da 0ª Região
(Cred. nº 0001), domiciliado à
Av. R. Ed. dos Fulanos, Sala 1,
Brasília, DF, na qualidade de Avaliador
Imobiliário contratado por V.Sª, vem
apresentar-lhe o presente Parecer
Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: O apartamento à Av. X, Qd 1310, apto. 302, Guará, município de Brasília/DF

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização

Interessado: Carlos da Silva

Fulano de Tal

Corretor de Imóveis

Creci nº 0001 - 0ª Região (Brasil)

Av. X, Ed. dos Fulanos, Sala 1, Brasil, BR

Fone: 00-0000-0000 - E-mail: fulanodetal@ptam.com.br

Brasília/DF, 30 de janeiro de 2009

Ilmo. Sr. Carlos da Silva

Fulano de Tal, Corretor de Imóveis com registro no CRECI da 0ª Região (Brasil) sob o nº 0001, domiciliado à Av. X, Ed. dos Fulanos, Sala 1, Brasília, DF, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **Luis Borges**, está localizado à Av. X, Qd 1310, apto. 302, Guará, município de Brasília/DF, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 98.765 (1º Ofício de Registro de Imóveis do DF), nos seguintes termos:

"O apartamento número 302 do Edifício Solar do Planalto, na Quadra 1310 da Rua X, localizado no terceiro pavimento ou terceiro andar, de frente para a Rua X, ocupando a metade esquerda da largura do terceiro pavimento, constituído de sala de estar com sacada, circulação, dois quartos, lavabo, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque, dormitório de empregada e banheiro auxiliar, com área real total de 123,3592m², área real privativa de 70,1247m², área de uso comum de 53,2345m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1035 do terreno e das demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno medindo 26,20m de frente, ao leste, à Rua X, por 56,80m de extensão da frente ao fundo, a

entestar com terreno de Josué de Souza, com o qual também se divide por ambos os lados.”.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 02/01/2009.

Trata-se de um apartamento, com área total de 123,35 m², nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

A edificação na qual o imóvel avaliando está localizado é constituída de 4 pavimentos, playground, estacionamento descoberto com 1 vaga. O apartamento possui 1 sala de estar, 1 banheiro social, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 quarto de empregada, 1 banheiro auxiliar, 2 quartos.

A taxa de condomínio é de R\$ 530,00 mensais.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.

Atualmente o imóvel encontra-se vazio.

A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliado, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PEQUENA PESQUISA DE MERCADO OFERTA

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 10 (dez) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir:

Nº	Bairro	Quartos	Idade	Vida Útil	Área Total (m2)	Valor (R\$)	R\$/m2
01	Águas de Março	2	7	50	123,98	201.500,00	
			1.625,26				
02	Armandia	2	8	50	117,98	166.000,00*	
			1.407,02				
03	Arvoredo	2	14	50	119,34	188.390,00	
			1.578,60				
04	Arvoredo	2	12	50	120,32	190.000,00	
			1.579,12				
05	Chique	2	3	50	122,45	159.000,00*	
			1.298,49				
06	Chique	2	8	50	118,89	170.450,00*	
			1.433,68				
07	Nações Unidas	2	5	50	119,43	139.800,00*	
			1.170,56				
08	Nações Unidas	2	10	50	120,43	177.800,00*	
			1.476,38				
09	Ourives	2	11	50	121,30	165.000,00*	
			1.360,26				
10	União	2	6	50	124,12	158.000,00	
			1.272,96				

* Preço tipo "Oferta"

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

[N°]	Bairro	Quartos		Vida	Área Total	Valor
		R\$/m2	Útil			
					(m2)	(R\$)
[01]	Águas de Março	2	7	50	123,98	201.500,00
		1.625,26				
[02]	Armandia	2	8	50	117,98	149.400,00*
		1.266,32				
[03]	Arvoredo	2	14	50	119,34	188.390,00
		1.578,60				
[04]	Arvoredo	2	12	50	120,32	190.000,00
		1.579,12				
[05]	Chique	2	3	50	122,45	143.100,00*
		1.168,64				
[06]	Chique	2	8	50	118,89	153.405,00*
		1.290,31				
[07]	Nações Unidas	2	5	50	119,43	125.820,00*
		1.053,50				
[08]	Nações Unidas	2	10	50	120,43	160.020,00*
		1.328,74				
[09]	Ourives	2	11	50	121,30	148.500,00*
		1.224,24				
[10]	União	2	6	50	124,12	158.000,00
		1.272,96				

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

DEPRECIÇÃO

Calculando a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação:

Nº	Bairro	Quartos	Idade	Vida	Estado
		Depreciação		óttil	da amostra
		calculada			
02	Armandia	2 9,31 %	8	50	Entre nova e regular
04	Arvoredo	2 14,9 %	12	50	Entre nova e regular
05	Chique	2 5,62 %	3	50	Regular
06	Chique	2 11,6 %	8	50	Regular
07	Nações Unidas	2 13,2 %	5	50	Entre regular e reparos simples
08	Nações Unidas	2 19,1 %	10	50	Entre regular e reparos simples
09	Ourives	2 13,4 %	11	50	Entre nova e regular
10	União	2 9,07 %	6	50	Regular

Redefinindo então o valor das amostras, levando em consideração as depreciações calculadas pelo Método de Ross-Heidecke:

-----+-----							
[N°]	Bairro	[Quartos]	[Idade]	[Vida]	Área Total	Valor	
		R\$ /m2		[0til]	(m2)	(R\$)	
-----+-----							
[01]	Águas de Março	2	7	50	123,98	201.500,00	
		1.625,26					
-----+-----							
[02]	Armandia	2	8	50	117,98	135.490,86*	
		1.148,42					
-----+-----							
[03]	Arvoredo	2	14	50	119,34	188.390,00	
		1.578,60					
-----+-----							
[04]	Arvoredo	2	12	50	120,32	161.690,00*	
		1.343,83					

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

005 Chique	2 3 50 122,45 135.057,78*
	1.102,96
006 Chique	2 8 50 118,89 135.610,02*
	1.140,63
007 Nações Unidas	2 5 50 119,43 109.211,76*
	914,44
008 Nações Unidas	2 10 50 120,43 129.456,18*
	1.074,95
009 Ourives	2 11 50 121,30 128.601,00*
	1.060,19
010 União	2 6 50 124,12 143.669,40*
	1.157,50

* Preço depreciado (reduzido) pelo "Método de Ross-Heidecke"

2) Cálculo da Média Ponderada:

→ Para isso, usamos como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis com valores m² inferiores a R\$ 1.000,21 (média aritmética dos valores) e superiores a R\$ 1.336,15 (média aritmética + 10%).

→ A ponderação restaram os seguintes imóveis, considerando:

005 Chique	135.057,78	1.102,96	122,45	135.057,78
006 Chique	135.610,02	1.140,63	118,89	135.610,02
007 Nações Unidas	109.211,76	914,44	119,43	109.211,76
008 Nações Unidas	129.456,18	1.074,95	120,43	129.456,18
009 Ourives	128.601,00	1.060,19	121,30	128.601,00
010 União	143.669,40	1.157,50	124,12	143.669,40
Somatório	681.606,14			
Média Ponderada =	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação			
	Número de valores pesquisados, após ponderação			

Média Ponderada = R\$ 4.548,52

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$
--------------------	---

Média Aritmética = $\frac{\text{R\$ 12.146,80}}{10}$

Média Aritmética = **R\$ 1.214,68 /m²**

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 1.093,21 (média aritmética - 10%) e superiores à R\$ 1.336,15 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

[Nº]	Bairro	[Quartos]	[Idade]	[Vida]	Área Total	Valor
		R\$/m2		[0til]	(m2)	(R\$)
[02]	Armandia	2	8	50	117,98	135.490,86
		1.148,42				
[05]	Chique	2	3	50	122,45	135.057,78
		1.102,96				
[06]	Chique	2	8	50	118,89	135.610,02
		1.140,63				
[10]	União	2	6	50	124,12	143.669,40
		1.157,50				

Média Ponderada =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação.}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação.}}$
-------------------	---

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 4.549,52}}{\quad}$

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ } 1.137,38 \text{ /m}^2$$

$$\text{Média Ponderada} = \text{R\$ } 1.137,38 \text{ /m}^2$$

3) Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

N°	Bairro	Quartos Idade Vida		Área Total	Valor	
		R\$/m2		0t11	(m2)	(R\$)

02	Armandia	2	8	50	117,98	135.490,86

		1.148,42				

05	Chique	2	3	50	122,45	135.057,78

		1.102,96				

06	Chique	2	8	50	118,89	135.610,02

		1.140,63				

10	União	2	6	50	124,12	143.669,40

		1.157,50				

Média Homogeneizada = _____	Somatório dos valores pesquisados, após ponderação e homogeneização
	Número de valores pesquisados, após ponderação e homogeneização

$$\text{Média Homogeneizada} = \text{R\$ } 4.549,52$$

Média Homogeneizada = R\$ 1.137,38 /m²

Logo:

Valor médio do m² = R\$ 1.137,38

Valor do imóvel avaliando = 125,25 m² x R\$ 1.137,38/m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 140.205,15

Considera-se que o imóvel avaliando possui 4 anos de vida útil estimada em 20 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como bom. Logo, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que suas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação da Renda Anteriores resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0,937, resultando o Valor do Mercado do imóvel avaliando em 8,73% do Valor de R\$140.205,15, ou seja, R\$130.853,30.

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 130.853,30

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{Área total do imóvel avaliando} \times \text{Valor médio do m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = 123,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.137,38 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel avaliando} = \text{R\$ } 140.295,82$$

Considerando que o imóvel avaliando possui 4 anos de idade, vida útil estimada em 50 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como 'regular', torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0,9327, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliado em 6,73%, ou seja, de R\$140.295,82 para R\$130.853,38.

Portanto:

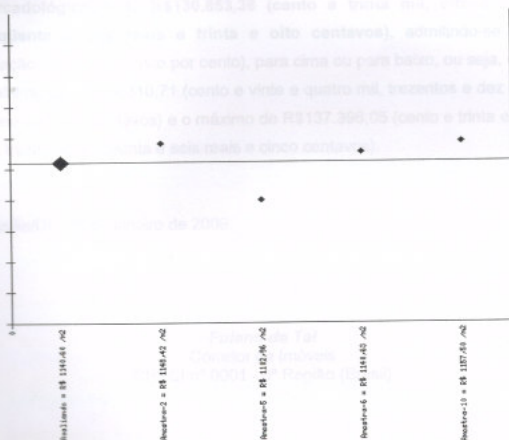
Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 130.853,38

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando, sem depreciação. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.

Valor de Mercado do Imóvel Avaliando/m² X Valores das Amostras/m²



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$130.853,38 (cento e trinta mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$124.310,71 (cento e vinte e quatro mil, trezentos e dez reais e setenta e um centavos) e o máximo de R\$137.396,05 (cento e trinta e sete mil, trezentos e noventa e seis reais e cinco centavos).

Brasília/DF, 30 de janeiro de 2009.

- Mar. 00013
- UF. 00013

1.4 - Área:

- Área Privada: 75,12 m²
- Área de Uso: 75,12 m²
- Área Total: 75,12 m²
- Fração Ideal: 1/10

Fulano de Tal
Corretor de Imóveis
CRECI nº 0001 - 0ª Região (Brasil)

2 - Infraestrutura disponível no logradouro onde se encontra o imóvel: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, calçamento, pavimentação.

3 - Características da edificação: apartamento nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, com 4 pavimentos, playground, estacionamento desobstruído com 1 vaga.

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **98.765**
- Cartório: **1º Ofício de Registro de Imóveis do DF**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **Luis Borges**
- Endereço: **Av. das Castanheiras, 1000 Edifício Flor do Serrado, apto. 201**
- Bairro: **Taguatinga**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **um prédio de apartamentos**
- Idade: **4 anos**
- Endereço: **Av. X, Qd 1310, apto. 302**
- Bairro: **Guará**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**

1.4 - Áreas:

- Área Privativa: **70,12 m²**
- Área de Uso Comum: **53,23 m²**
- Área Real Total: **123,35 m²**
- Fração Ideal: **0,10**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características da edificação: **apartamento nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, com 4 pavimentos, playground, estacionamento descoberto com 1 vaga.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

- 1 sala de estar
- 1 banheiro social
- 1 lavabo
- 1 cozinha
- 1 área de serviço
- 1 quarto de empregada
- 1 banheiro auxiliar
- 2 quartos

5 - Fotografias do imóvel avaliando:



Fachada do prédio



Sala



Dormitório



Dormitório



Cozinha

**Permite
incluir até
10
fotografias
do imóvel
avaliando**

1 - Identificação e caracterização

1.1 - Situação e localização

- Tipo: Apartamento
- Apartamento nº 400
- Endereço: Pg. 10, Ed. 2
- Santa Águas do Mar
- Município: Brasília
- UF: DF
- Idade: 7 anos
- Vida Útil: 50 anos
- Estado de conservação: regular

1.2 - Área

- 1 - Área total: 123,88 m²

2 - Caracterização da edificação: Apartamento, planta, de padrão sustentável, em bom estado de conservação que podemos caracterizar como regular, observado na lateral esquerda da edificação.

3 - Peças, divisórias, e outras características construtivas e arquitetônicas constituindo os quartos.

4 - Preço unitário: R\$ 201.500,00

5 - Fonte dos dados: CREA, Joaquim Nabuco (1999, 2000)

6 - Data da visita: 04/04/2014

7 - Fotografias da avaliação

Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Pç. 11, Ed. Solar, Apt. 110 (1º andar)**
- Bairro: **Águas de Março**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **7 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **123,98 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento, poente, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado na lateral esquerda da edificação.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

4 - Preço (comercialização): **R\$ 201.500,00**

5 - Fonte das Informações: **Joaquim Nabuco** (Corretor - Fone: 61-9999-9999)

6 - Data da vistoria: **02/01/2009**

7 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Av. K, 100, Apto. 201 (2º andar)**
- Bairro: **Armandia**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **8 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **117,98 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento, poente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado na frente da edificação.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 166.000,00**

5 - Fonte das Informações: **www.bonsnegocios.com.br**

6 - Data da vistoria: **02/01/2009**

7 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Av. das Orquídeas, 13, Apto. 321 (3º andar)**
- Bairro: **Árvoredo**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **14 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **119,34 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, poente, de padrão construtivo muito alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado na lateral direita da edificação.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

5 - Preço (comercialização): **R\$ 188.390,00**

6 - Fonte das Informações: **Imobiliário Ouro**

- Contato: **Manoel Guimarães**
- Telefone: **61-7777-7777**

7 - Data da vistoria: **02/01/2009**

8 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

1 - Identificação e características

1.1 - Descrição e localização

- Tipo: Apartamento
- Apropósito: prático
- Endereço: Av. das C
- Bairro: Arvoredo
- Município: Brasília
- UF: DF

- Idade: 12 anos
- Voto Útil: 2.000.000
- Estado do imóvel: entre novo e regular

1.2 - Áreas

- * Área do terreno: 122,44 m²

2 - Descrição do imóvel: O imóvel é um apartamento de 2 dormitórios, localizado no bairro Arvoredo, em Brasília, DF. O imóvel é de propriedade de Juvêncio Bandeira, que o adquiriu em 1990. O imóvel é composto por 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala de estar e 1 varanda. O imóvel é construído em alvenaria e possui acabamento regular. O imóvel é localizado na frente da edificação.

3 - Descrição da edificação: Apartamento, novo, de 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala de estar e 1 varanda. O imóvel é construído em alvenaria e possui acabamento regular. O imóvel é localizado na frente da edificação.

4 - Peças, materiais e outras características do imóvel: O imóvel é construído em alvenaria e possui acabamento regular. O imóvel é localizado na frente da edificação.

5 - Preço (valor de venda): R\$ 199.000,00

6 - Fonte das informações: anônima

- Contato: Juvêncio Bandeira
- Telefone: 01-9620-6864

7 - Data da visita: 02/01/2006

8 - Fotografias da amostra:

Amostra 4

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Av. das Oliveiras, 14, Apto. 302 (3º andar)**
- Bairro: **Arvoredo**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **12 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **120,32 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, nascente, de padrão construtivo muito alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular, localizado na frente da edificação.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

5 - Preço (comercialização): **R\$ 190.000,00**

6 - Fonte das Informações: **Imobiliário Ouro**

- Contato: **Juvenal Bandeira**
- Telefone: **61-6666-6666**

7 - Data da vistoria: **02/01/2009**

8 - Fotografias da amostra:

1 - Identificação e caracterização

1.1 - Situação e localização

- Tipo: Apartamento
- Aglomerado prático
- Endereço: Rua X, 1
- Bairro: Colúcia
- Município: Brasília
- UF: DF

- Idade: 4 anos
- Vida útil: 7 anos
- Estado de conservação: regular



Fachada do prédio

1.2 - Área

- Área total: 122,6 m²

2 - Caracterização da edificação

3 - Descrição das áreas e suas características

4 - Preço de venda: R\$ 135.000,00

5 - Fonte da informação: Site Jornal da Manhã, 10/05/2009

6 - Data da visita: 10/05/2009

7 - Fotografias da amostra

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

Amostra 5

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Rua X, 123, Apt. 202 (3º andar)**
- Bairro: **Chique**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **3 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **122,45 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento, nascente, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado na lateral da edificação.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 159.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Jornal da Manhã** (edição de 05/04/2008)

6 - Data da vistoria: **02/01/2009**

7 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

Amostra 6

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Rua X, 123, Apt. 303 (3º andar)**
- Bairro: **Chique**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **8 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **118,89 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento, nascente, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado na lateral da edificação.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 170.450,00**

5 - Fonte das Informações: **Jornal da Manhã** (edição de 05/04/2007)

6 - Data da vistoria: **02/01/2009**

7 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

Amostra 7

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **conjunto de casas e prédios**
- Endereço: **Av. das Nações, 104, Apto. 140 (1º andar)**
- Bairro: **Nações Unidas**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **5 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **entre regular e necessitando de reparos**

simples

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **119,43 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado na lateral esquerda da edificação.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 139.800,00**

6 - Fonte das Informações: **Gilberto Medeiros** (Proprietário - Fone: 61-8888-8888)

7 - Data da vistoria: **02/01/2009**

8 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

Amostra 8

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **conjunto de casas e prédios**
- Endereço: **Av. das Nações, 199, Bloco A, Apto. 400 (4º andar)**
- Bairro: **Nações Unidas**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **10 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **entre regular e necessitando de reparos**

simples

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **120,43 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação.**

3 - Características da edificação: **Apartamento, nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado nos fundos da edificação.**

4 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

5 - Preço (oferta): **R\$ 177.800,00**

6 - Fonte das Informações: **Castro dos Santos** (Proprietário - Fone: 61-8888-8888)

7 - Data da vistoria: **02/01/2009**

8 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

Amostra 9

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Av. K, 100, Apto. 201 (2º andar)**
- Bairro: **Ourives**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **11 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **entre nova e regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **121,30 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento, nascente, de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado na frente da edificação.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

4 - Preço (oferta): **R\$ 165.000,00**

5 - Fonte das Informações: **www.bonsnegocios.com.br**

6 - Data da vistoria: **02/01/2009**

7 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

Amostra 10

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Apartamento**
- Agrupamento: **prédio de apartamentos**
- Endereço: **Pç. 11, Ed. União, Apt. 101 (1º andar)**
- Bairro: **União**
- Município: **Brasília**
- UF: **DF**
- Idade: **6 anos**
- Vida Útil: **50 anos**
- Estado da Edificação: **regular**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **124,12 m²**

2 - Características da edificação: **Apartamento, poente, de padrão construtivo alto, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular localizado na frente da edificação.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel: **o apartamento é constituído de 2 quartos.**

4 - Preço (comercialização): **R\$ 158.000,00**

5 - Fonte das Informações: **Joaquim dos Reis** (Corretor - Fone: 61-9999-9999)

6 - Data da vistoria: **02/01/2009**

7 - Fotografias da amostra:



Fachada do prédio

**Permite
incluir 2
fotografias
da amostra**

CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Fulano de Tal
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 0001 -0ª Região (Brasil)
- **Formação Profissional:** Técnico em Edificações (Escola Técnica Nacional, 2000).
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 2000, com larga experiência na compra e venda de imóveis.
- **Endereço:** Av. X, Ed. dos Fulanos, Sala 1, Brasília, DF
- **Telefone:** 00-0000-0000
- **E-mail:** fulanodetal@ptam.com.br

Referências Bibliográficas

<http://avaliacaodoimovel.com.br> ACESSO EM 06/11/2019 ÀS 20:30

www.ptam.com.br ACESSO EM 06/11/2019 ÀS 14:30

