HG EMPREENDIMENTOS

Como funciona a avaliação imobiliária

Resumo metodológico de PTAM

Apresentação informativa baseada no procedimento descrito em um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Esta versão explica o método, sem identificar solicitante, partes, processo, imóvel ou elementos da pesquisa.

Documento público de divulgação. Não é o parecer original, não contém assinatura digital e não apresenta conclusão de valor para qualquer imóvel.

1. Finalidade e análise documental

O trabalho começa pela definição da finalidade e do escopo: avaliação para compra, venda, locação ou demanda judicial. São examinados os documentos disponibilizados e as informações necessárias à caracterização do bem. Divergências entre registros e cadastros devem ser explicitadas como ressalvas.

2. Vistoria e caracterização

A vistoria visual registra características físicas, uso, acessibilidade e estado aparente de conservação. A análise também considera localização, contexto urbano, vocação de uso e condições do mercado. O escopo visual e mercadológico não abrange ensaios estruturais ou outros exames especializados.

3. Pesquisa de mercado

O documento de referência utiliza o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. São levantados elementos com características comparáveis, considerando localização, área, tipologia e uso. Fontes e data da pesquisa são registradas no trabalho técnico, mas não são reproduzidas nesta versão pública.

4. Seleção dos elementos comparativos

A amostra passa por análise de similaridade. Elementos com diferenças relevantes de escala ou características que prejudiquem a comparação podem ser afastados, com justificativa. O objetivo é formar um conjunto coerente para a análise do bem avaliando.

Da pesquisa à conclusão

5. Tratamento das ofertas e cálculo de venda

Preços anunciados são diferenciados de preços de negócios efetivamente concluídos. O procedimento apresentado no documento de referência calcula valores unitários por área, obtém a média dos elementos selecionados e aplica um fator de oferta antes da estimativa final.

Sequência ilustrativa: preço de oferta / área = valor unitário; tratamento dos dados = referência unitária ajustada; área adotada x referência unitária = estimativa, seguida de análise de consistência e arredondamento compatível.

O fator empregado em um caso não deve ser tratado como percentual padrão para outros imóveis. A escolha dos ajustes e sua adequação dependem da pesquisa, da comparabilidade e do escopo. Valores e coeficientes específicos do caso foram omitidos.

6. Análise do valor locativo

A estimativa de locação utiliza pesquisa própria de ofertas comparáveis. A referência de aluguel por metro quadrado é analisada em conjunto com área, porte, localização, conservação e utilidade do espaço. Condições contratuais e de negociação podem influenciar o valor locativo.

7. Conclusão, data-base e limitações

O parecer apresenta os resultados, os critérios adotados e as ressalvas documentais ou físicas. A conclusão corresponde às condições consideradas na data-base. Referências cadastrais podem auxiliar na verificação de consistência, sem substituir a pesquisa de mercado. O trabalho não substitui levantamentos ou exames especializados fora do escopo contratado.

Atendimento e orçamento

HG Empreendimentos - Vitória da Conquista e região.
Responsável: Hudson F. Germano
CRECI F 24181 | CRECI J 2265 | CNAI 39974

O orçamento é definido após análise da finalidade judicial ou mercadológica, do imóvel, da documentação, da complexidade e do prazo. **Valor sob consulta.**

WhatsApp: (77) 9 9992-0729
Site: hgempreendimentos.com

Foram excluídos dados pessoais e processuais, identificação e imagens do imóvel, áreas e valores específicos, documentos anexos, fontes que permitam reidentificação, selo e assinatura. Este resumo descreve o procedimento do material de referência; não representa validação técnica independente do parecer.