



# Lista De Verificação Para Avaliação De Imóveis Checklist

## Identificação e localização do imóvel

Confirme os detalhes essenciais sobre o imóvel e os seus arredores.

**Endereço do imóvel**

Escreva alguma coisa...

**Número do Lote/Número de Identificação Fiscal**

Escreva alguma coisa...

**Tamanho do lote (acres/metros quadrados)**

Insira um número...

**Área construída (acima do nível do solo)**

Insira um número...

## Ano de construção

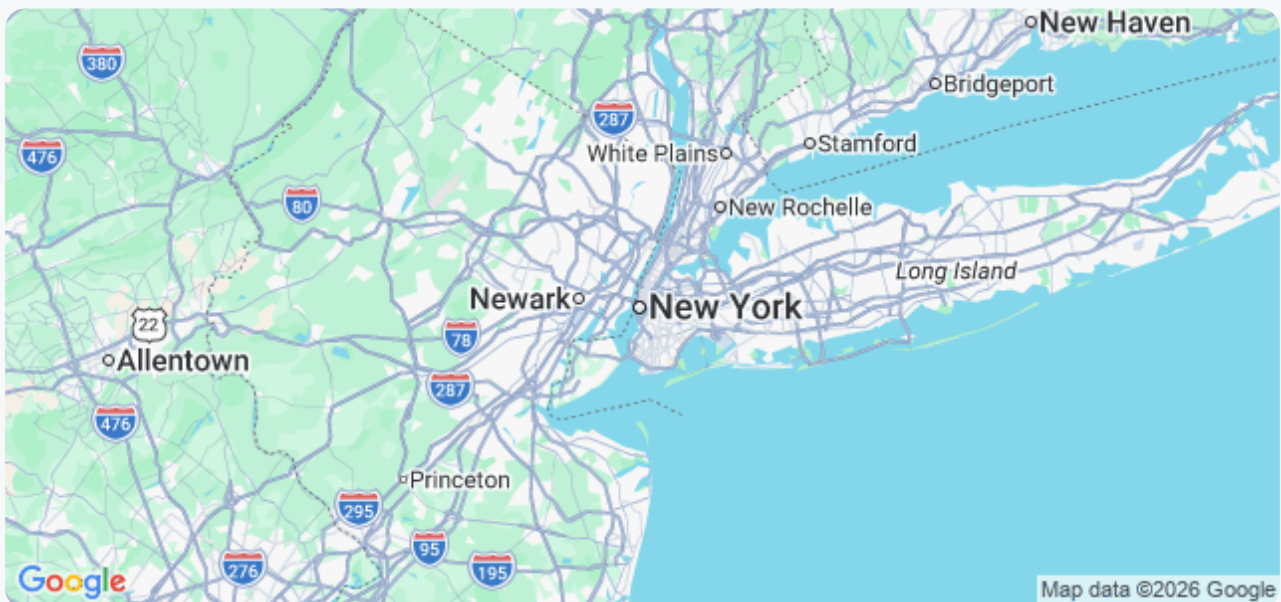
Insira um número...

## Tipo de imóvel (por exemplo, casa unifamiliar, apartamento, terreno)

- Moradia unifamiliar
- Condomínio
- Casa geminada
- Prédio de apartamentos
- Terreno não edificado / Terreno vago / Terreno disponível
- Comercial
- Outros

## Coordenadas GPS (opcional)

[📍 Set My Current Location](#)

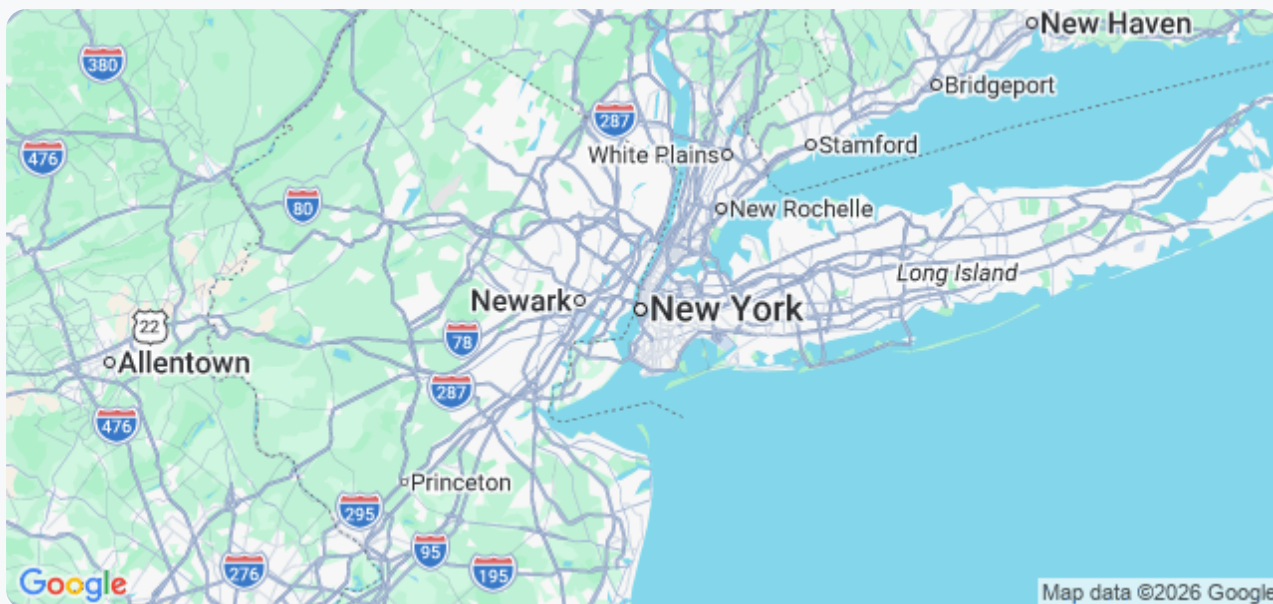


## Análise de vendas comparáveis

Reúna e analise dados de vendas recentes de propriedades semelhantes na região.

## Endereço do imóvel comparável nº 1

 Set My Current Location



## Preço de venda de um imóvel comparável 1

Insira um número...

## Data da venda do imóvel comparável 1

Insira a data...

## Área construída de um imóvel semelhante 1

Insira um número...

**Descrição do imóvel comparável nº 1 (por exemplo, estado de conservação, melhorias realizadas)**

Escreva alguma coisa...

**Ajuste por localização (em comparação com o imóvel em análise)**

Insira um número...

**Ajuste por Condição (em comparação com o imóvel em questão)**

Insira um número...

**Ajuste de acordo com as características (em comparação com o imóvel em questão)**

Insira um número...

**Tipo de imóvel (comparáveis)**

- Moradia unifamiliar
- Apartamento em condomínio
- Casa geminada
- Prédio de apartamentos
- Outros

## Características do imóvel

Avalie as características e atributos físicos do imóvel em questão.

### **Metragem quadrada (área habitável)**

Insira um número...

### **Dimensão do terreno (em acres/metros quadrados)**

Insira um número...

### **Número de quartos**

Insira um número...

### **Número de casas de banho completas**

Insira um número...

### **Número de casas de banho (meias)**

Insira um número...

### **Tipo de construção (por exemplo, estrutura de madeira, alvenaria)**

- Estrutura de madeira
- Tijolo
- Bloco de concreto
- Outros

### Características Exteriores

- Garagem
- Baralho
- Pátio
- Varanda
- Piscina
- Paisagismo
- Esgrima

### Descrição do estado geral do interior.

Escreva alguma coisa...

### Fotos do exterior

 Upload File

## Condições e tendências do mercado

Avalie as condições atuais do mercado imobiliário e as tendências recentes que afetam os valores dos imóveis.

### Média de dias no mercado (últimos 6 meses)

Insira um número...

**Situação atual do mercado (favorável aos compradores/favorável aos vendedores/equilibrada)**

- Mercado favorável ao comprador
- Mercado favorável aos vendedores
- Mercado em Equilíbrio

**Taxa de juro (atual)**

Insira um número...

**Resumo das Condições Econômicas Locais**

Escreva alguma coisa...

**Houve alterações recentes no zoneamento?**

- Sim
- Não.
- Inseguro(a) / Incerto(a)

**Fatores que influenciam o mercado (selecione todas as opções aplicáveis)**

- Crescimento do emprego
- Crescimento Populacional
- Nova Construção
- Melhorias na infraestrutura
- Alterações nos dados demográficos
- Outro (especifique no campo de texto extenso)

### Data da Recolha de Dados de Mercado

Insira a data...

## Estado do imóvel e ajustes a serem realizados.

Identifique quaisquer deficiências ou melhorias que exijam ajustes no valor.

### Resumo do estado geral

Escreva alguma coisa...

### Idade do telhado (em anos)

Insira um número...

### Idade do sistema de climatização (em anos)

Insira um número...

### Condição da Fundação

- Excelente
- Bom.
- Justo, imparcial.
- Pobre
- Precisa de reparação.

### Deficiências Identificadas (Marque todas as opções aplicáveis)

- Vazamentos
- Mofo
- Revestimento danificado
- Cozinha antiquada / Cozinha desatualizada
- Casas de banho desatualizadas.
- Problemas Elétricos
- Problemas de encanamento.
- Preocupações de ordem estrutural
- Infestação de pragas

### Custo estimado da reparação/substituição do telhado (em dólares)

Insira um número...

### Custo estimado da substituição do sistema de aquecimento, ventilação e ar condicionado (em dólares)

Insira um número...

### Custo Estimado da Reforma da Cozinha (em dólares)

Insira um número...

### Fotos de Deficiências

 Upload File

## Considerações Legais e Regulamentares

Analise os fatores legais e regulamentares relevantes que podem influenciar o valor do imóvel.

### Verificação da Classificação de Uso do Solo

- Conformidade com as normas de zoneamento confirmada.
- Identificada não conformidade com as normas de zoneamento.
- É necessário realizar uma nova análise do zoneamento.

### Detalhes da servidão.

Escreva alguma coisa...

### Situação da Associação de Proprietários

- HOA Ativo
- Associação de Proprietários Inativa
- Situação da Associação de Proprietários Desconhecida.

### Resumo da análise dos Pactos, Condições e Restrições (PCR) Registrados

Escreva alguma coisa...

### Delimitação da Área de Inundação

- Não está em zona de inundação.
- Em zona de inundação
- Determinação da zona de inundação em curso.

### Cópia do Relatório de Títulos (Preliminar)

 Upload File

### Análise da Declaração de Riscos Ambientais (tintas com chumbo, amianto, etc.)

Escreva alguma coisa...

### Ano da última avaliação do imposto predial.

Insira um número...

## Análise de Receitas e Despesas (para Imóveis que Geram Rendimentos)

No caso de imóveis que geram receita, avalie as fontes de rendimento e as despesas.

### Rendimento anual bruto proveniente de aluguéis

Insira um número...

### Despesas Operacionais Totais (Anuais)

Insira um número...

### **Taxa de vacância (%)**

Insira um número...

### **Rendimento bruto ajustado.**

Insira um número...

### **Taxa de Capitalização**

Insira um número...

### **Análise Detalhada das Despesas Operacionais**

Escreva alguma coisa...

### **Tipo de Contrato de Arrendamento (por exemplo, com todas as despesas incluídas, com despesas a pagar pelo inquilino, com despesas parcialmente incluídas)**

- Bruto
- Rede
- Rendimento bruto ajustado.
- Outros

### **Data de término do contrato de arrendamento (mais recente)**

Insira a data...

# Seleção da Metodologia de Avaliação

Registe a metodologia de avaliação escolhida e a respetiva justificação.

## Método de Avaliação Principal

- Método de Comparação de Vendas
- Método de Custo
- Método de Capitalização de Rendimentos

## Justificativa para a Escolha do Método

Escreva alguma coisa...

## Método de Avaliação Secundário (se aplicável)

- Método de comparação de vendas
- Método de Custo
- Método de Capitalização da Renda
- Nenhum

## Explicação do uso do método secundário (se aplicável)

Escreva alguma coisa...

## Fator de ponderação para o método secundário (se aplicável, em percentagem)

Insira um número...

### **Pressupostos e Limitações da Metodologia Seleccionada**

Escreva alguma coisa...

## **Conciliação do Valor Final e Conclusão**

Integre todos os dados e cálculos para determinar o valor final do imóvel.

### **Resuma os principais fatores que influenciam o valor final.**

Escreva alguma coisa...

### **Preço médio de vendas comparáveis ajustado**

Insira um número...

### **Ajustes Totais de Valor (Positivos/Negativos)**

Insira um número...

### **Explique quaisquer diferenças significativas entre os métodos de avaliação.**

Escreva alguma coisa...

### Ponderação da Abordagem de Avaliação (caso sejam utilizadas várias abordagens)

- Método de comparação de vendas – 50%
- Método de Custo – 25%
- Método da Renda – 25%

### Valor Final Definitivo

Insira um número...

### Declaração de conciliação: descreva como o valor final foi obtido, conciliando diferentes fatores e ajustes.

Escreva alguma coisa...

## Documentação e Relatórios

Certifique-se de que todos os dados, análises e conclusões estejam devidamente documentados e apresentados de forma clara.

### Resumo Executivo da Avaliação

Escreva alguma coisa...

### Documento do Relatório de Avaliação

 Upload File

### Data de avaliação

Insira um número...

### Resumo das Principais Premissas

Escreva alguma coisa...

### Limitações da Avaliação

Escreva alguma coisa...

### Lista de distribuição do relatório

- Cliente
- Análise Interna
- Assessoria Jurídica
- Outro (especifique no campo de texto longo)

### Assinatura do avaliador

Assinatura do avaliador

**Data da assinatura**

Insira a data...