

GUIA COMPLETO · ABNT NBR 14653

11 Etapas para elaborar o PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica — o passo a passo completo para produzir laudos precisos, em conformidade com a norma técnica brasileira.

13 Capítulos

Do conceito à assinatura

Norma

ABNT NBR 14653

Edição

Português (BR)

Valor360

CONTEÚDO

Sumário

00	Introdução	O processo de avaliação imobiliária
01	Capa e Identificação	Identificação formal do documento
02	Solicitante e Objetivo	Quem solicitou e com qual finalidade
03	Dados do Imóvel	Identificação e caracterização do bem
04	Características Técnicas	Levantamento físico e construtivo
05	Infraestrutura e Localização	Análise urbana e locacional
06	Análise Mercadológica	O comportamento do mercado local
07	Pesquisa de Valores	Coleta e tratamento de amostras
08	Definição do Valor	Consolidação e valor de mercado
09	Metodologia	Método avaliativo e fundamentação
10	Anexos e Documentação	Fotos, mapas e comprovantes
11	Assinatura e Responsabilidade	Formalização e declarações técnicas

O processo de **avaliação imobiliária**

A avaliação imobiliária determina o valor de um imóvel em um contexto específico, sob a ótica do mercado. Este guia apresenta de forma abrangente o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), um documento essencial para diversas transações e que exige abordagem metódica e baseada em critérios técnicos.

O que é o PTAM?

O PTAM é um relatório elaborado por profissional habilitado, com análise detalhada do valor de um imóvel e de suas potencialidades de mercado. Costuma ser solicitado em situações como:

- **Venda ou compra de imóveis** — para conhecer o valor justo e negociar com equidade.
- **Financiamentos** — para que a instituição financeira tenha segurança sobre o ativo dado em garantia.
- **Inventários e partilhas** — para uma divisão precisa e justa entre herdeiros.
- **Ações judiciais** — para determinar o valor de um bem em disputas legais.

Por que a avaliação importa



Transparência

Cria confiança entre comprador e vendedor em cada transação.



Gestão de ativos

Embasa decisões de compra, venda ou manutenção de propriedades.



Análise de mercado

Revela tendências e o comportamento do setor imobiliário.



Estratégia de investimento

Indica a viabilidade de projetos e o melhor momento de atuar.

Metodologias reconhecidas

O processo exige a aplicação de métodos consagrados, conforme o tipo de imóvel e o mercado local: o **método comparativo** (vendas de imóveis semelhantes na região), o **método de custo** (custo de construção e depreciação) e o **método de renda** (capacidade do imóvel de gerar receita). Cabe ao avaliador conhecer as particularidades de cada um e saber aplicá-los.

Para quem é este guia: corretores e gestores de propriedades, advogados e contadores que atuam em inventários e disputas, investidores e estudantes interessados nos aspectos técnicos e legais da avaliação imobiliária.

Identificação formal do documento

A capa é o primeiro elemento do PTAM e cumpre a função de identificação formal do trabalho, reunindo as informações que permitem ao leitor compreender de imediato do que se trata.

Elementos obrigatórios da capa

- **Título do documento** — “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica”.
- **Número do PTAM** — código sequencial para controle e rastreabilidade.
- **Objeto da avaliação** — descrição sucinta do imóvel (ex.: “Apartamento residencial”).
- **Endereço do imóvel** — localização completa.
- **Nome do solicitante** — pessoa física ou jurídica que encomendou o trabalho.
- **Data de emissão** — data de elaboração e validade do parecer.
- **Nome e registro do avaliador** — corretor de imóveis com CRECI ativo.

Por que importa: a capa confere identidade formal ao documento e é o primeiro elemento analisado em qualquer uso — negociação, financiamento ou processo judicial. A numeração sequencial ainda permite controlar o volume de trabalhos e localizar documentos anteriores para consulta ou revisão.

Qualificação do solicitante e finalidade

Esta etapa estabelece quem solicitou a avaliação e qual é o seu propósito — informação decisiva, já que a finalidade pode influenciar a abordagem metodológica e o valor encontrado.

Qualificação do solicitante

- **Nome completo** (pessoa física) ou **razão social** (pessoa jurídica).
- **CPF ou CNPJ**.
- **Endereço** para correspondência.
- **Contato** — telefone e e-mail.

Finalidades mais comuns

- **Compra e venda** — valor justo de mercado para negociação.
- **Locação** — valor de aluguel compatível com o mercado.
- **Garantia bancária** — lastro para financiamentos e empréstimos.
- **Inventário e partilha** — divisão equitativa de patrimônio.
- **Desapropriação** — apuração de justa indenização.
- **Atualização patrimonial** — revisão do valor nos livros contábeis.
- **Crédito rural** — garantias para financiamento agrícola.

Defina claramente o objetivo: diferentes finalidades implicam diferentes perspectivas de valor. Uma avaliação para garantia bancária tende a ser mais conservadora que uma para venda; já a locação exige análise específica do mercado de aluguéis da região.

Identificação e caracterização do bem

A caracterização do imóvel é a base de todo o trabalho avaliativo. Quanto mais precisa e detalhada a identificação, mais confiável será o resultado final.

Dados de identificação legal

- **Matrícula** — número no Cartório de Registro de Imóveis (CRI).
- **Zona do CRI** — cartório responsável pelo registro.
- **Proprietário(s)** — nome conforme consta na matrícula.
- **Origem da propriedade** — como o imóvel foi adquirido (compra, herança etc.).

Dados de localização

- Endereço completo com número e complemento.
- Bairro, cidade, estado e CEP.
- Coordenadas geográficas (latitude e longitude), quando disponíveis.
- Link do Google Maps para referência visual.

Classificação do imóvel

- **Tipo** — residencial, comercial, industrial, rural ou terreno.
- **Situação** — novo, usado, em construção ou reformado.
- **Utilização atual** — como o imóvel é usado no momento da vistoria.

Imóveis rurais: exigem dados adicionais como número do CCIR, CAR, localização em linha ou distrito e distâncias até a sede do município e principais centros urbanos.

Levantamento físico e construtivo

Realizado durante a vistoria, o levantamento técnico é um dos pilares da avaliação: documenta as condições reais do bem no momento em que é avaliado.

Características dimensionais

- **Área do terreno** — em m² ou hectares (rurais).
- **Área construída total** — soma de todas as áreas edificadas.
- **Área privativa** — uso exclusivo (em condomínios).
- **Dimensões do lote** — frente, fundo e laterais.
- **Testada** — frente do terreno para a via pública.

Características construtivas

- **Padrão construtivo** — popular, simples, médio, alto ou luxo.
- **Ano de construção** — estimado ou documentado.
- **Estado de conservação** — novo, ótimo, bom, regular ou ruim.
- **Padrão de acabamento** — alto, médio ou simples.

Compartimentos e dependências

Para **residenciais**: quartos, suítes, banheiros, salas, lavabos, closets, escritórios e vagas de garagem.

Para **comerciais**: pé-direito livre, capacidade elétrica, acessibilidade e segurança. Para **industriais**: área de pátio, resistência do piso, docas, portões e sistema elétrico industrial.

Conforto ambiental: posição solar, ventilação natural, luminosidade e eventuais diferenciais e benfeitorias especiais também são registrados.

Análise urbana e locacional

A infraestrutura disponível e as características do entorno influenciam fortemente o valor. Regiões bem servidas de serviços e equipamentos urbanos tendem a apresentar valores mais elevados.

Infraestrutura urbana

- **Sistema viário** — pavimentação, iluminação pública, calçadas.
- **Água** — rede pública ou poço artesiano.
- **Esgoto** — rede coletora ou fossa séptica.
- **Energia elétrica** — rede de distribuição e capacidade.
- **Telecomunicações** — fibra óptica, banda larga, sinal de celular.
- **Coleta de resíduos** — frequência e regularidade.

Características da região e pontos de interesse

Avalia-se o zoneamento (plano diretor), a vocação do bairro, a densidade demográfica e o índice de ruído, além da proximidade de escolas, hospitais e UPAs, comércio, áreas de lazer, transporte público e acesso a vias expressas.

VALORIZA

- + Infraestrutura de qualidade no entorno
- + Novas obras e expansão urbana
- + Boa mobilidade e acessos

DESVALORIZA

- Risco de enchentes ou alagamentos
- Restrições ambientais e de preservação
- Degradação ou poluição na área

O comportamento do mercado local

Esta seção posiciona o avaliando dentro do mercado da região, identificando tendências e fatores que influenciam os valores — e demonstrando que o avaliador conhece profundamente o local onde o imóvel está inserido.

Componentes da análise

- **Caracterização do mercado local** — oferta e demanda, liquidez, perfil de compradores e locatários e vetores de desenvolvimento.
- **Análise comparativa da região** — como o imóvel se posiciona frente a outros bairros similares, acima ou abaixo da média.
- **Tendências** — perspectivas de curto e médio prazo, considerando planos urbanísticos, lançamentos e obras de infraestrutura.

FATORES DE VALORIZAÇÃO

- + Localização privilegiada
- + Vista, posição solar e ambiente
- + Zoneamento favorável
- + Novos investimentos na região

FATORES DE DESVALORIZAÇÃO

- Problemas de acesso ou mobilidade
- Degradação urbana ou social
- Proximidade de fontes de poluição
- Excesso de oferta no mercado

Coleta e tratamento de amostras

A pesquisa de valores é o coração do método comparativo: a coleta sistemática de dados sobre imóveis semelhantes ao avaliando, disponíveis no mercado ou recentemente negociados.

Onde coletar as amostras

- Portais imobiliários online.
- Imobiliárias e corretores atuantes na região.
- Bancos de dados de transações registradas em cartório.
- Contato direto com proprietários e anunciantes.
- Leilões e outras formas de comercialização.

Tratamento dos dados (homogeneização)

Após a coleta, as amostras passam por homogeneização — o ajuste das diferenças entre os imóveis pesquisados e o avaliando. As principais variáveis de ajuste:

Localização

Área construída e privativa

Padrão e conservação

Quartos e vagas

Tempo de oferta

Valores unitários e faixa

Os valores são convertidos para um valor unitário (R\$/m²) que permite comparação direta entre imóveis de tamanhos diferentes. A partir das amostras calcula-se a **média simples**, a **média ponderada** (pesos conforme a semelhança) e a **faixa de valores** (mínimo e máximo compatíveis com o mercado).

Variação de valores: é prática reconhecida considerar uma variação percentual — geralmente $\pm 15\%$ — em torno do valor central, refletindo a dinâmica natural das negociações imobiliárias.

Consolidação e valor de mercado

É o momento em que o avaliador, com base em todo o trabalho realizado, aplica seu julgamento técnico para chegar ao valor de mercado do imóvel.

Consolidação das informações

Antes de definir o valor final, revisam-se os dados coletados na vistoria, a análise mercadológica, as amostras pesquisadas e seus valores unitários, a homogeneização e os cálculos de média simples e ponderada.

Cálculo do valor de avaliação

Valor de Avaliação = Valor Unitário × Área de Referência

- **Terrenos** — área total do terreno.
- **Imóveis urbanos construídos** — área privativa ou construída.
- **Imóveis rurais** — área total ou área aproveitável.

O PTAM apresenta o valor central e uma faixa que representa o intervalo razoável de negociação. O valor adotado deve ser **justificado tecnicamente**, explicando o porquê do valor unitário escolhido e como o imóvel se posiciona frente às amostras.

Data de referência: o valor tem validade limitada no tempo. O documento deve indicar a data de vistoria e a de emissão, sendo recomendado o uso dentro de um prazo razoável — geralmente até 6 meses.

Método avaliativo e fundamentação

A escolha da metodologia é uma decisão técnica do avaliador, baseada nas características do imóvel, na disponibilidade de dados e na finalidade. A ABNT NBR 14653 reconhece quatro métodos principais.



1 · Comparativo Direto

O mais usado. Compara o avaliando com imóveis semelhantes negociados ou à venda no mercado.



2 · Involutivo

Parte do produto que poderia ser desenvolvido no terreno e, deduzindo custos, chega ao valor do bem.



3 · Evolutivo

Combina o valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias, aplicando depreciação.



4 · Renda

Calcula o valor em função da receita que o imóvel pode gerar ao longo do tempo, trazida a valor presente.

Graus de fundamentação e precisão

A norma classifica os trabalhos em três graus (I, II e III), tanto para fundamentação quanto para precisão, variando conforme o número de amostras, o tratamento estatístico e a qualidade dos dados. Quanto maior o grau, mais robusto e confiável é o resultado.

É por isso que esta etapa vem depois da pesquisa de valores e da definição do valor: o enquadramento nos graus só pode ser decidido quando já se sabe quantas amostras foram efetivamente reunidas.

Normas aplicadas: o PTAM deve indicar as normas observadas — em geral ABNT NBR 14653-1 (procedimentos gerais), 14653-2 (imóveis urbanos), 14653-3 (imóveis rurais) ou 14653-4 (empreendimentos), conforme o tipo de bem.

Fotos, mapas e comprovantes

Os anexos são o conjunto de evidências que embasam as conclusões do PTAM. Um dossiê fotográfico e documental bem organizado é fundamental para a credibilidade do trabalho.

Fotografias do imóvel e do entorno

- **Fachada e acesso principal** — visão externa do imóvel.
- **Ambientes internos** — todos os cômodos e seu estado de conservação.
- **Infraestrutura** — sistema elétrico, hidráulico e cobertura.
- **Diferenciais e benfeitorias** — piscina, churrasqueira, área gourmet etc.
- **Pontos de atenção** — trincas, umidade ou depreciações.
- **Entorno** — rua, calçada, vizinhança imediata e vista da região.

Documentação e mapas

Matrícula atualizada, planta baixa aprovada, habite-se ou certidão de regularização, IPTU recente e — para rurais — CCIR, CAR e demais documentos fundiários. Inclui-se ainda o mapa de localização na cidade, o mapa de pontos de interesse, a planta de situação no lote e fotos das amostras comparativas.

Boa prática: organize os anexos em seções numeradas, com legendas descritivas em cada foto e mapa, facilitando a leitura e a compreensão por terceiros.

Formalização e declarações técnicas

A etapa final formaliza o documento com a assinatura do profissional responsável, as declarações obrigatórias e as informações que conferem validade legal ao parecer.

Dados do avaliador responsável

- Nome completo, CPF e endereço profissional.
- **CRECI** — inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis.
- **CNAI** — Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, quando aplicável.
- Telefone, e-mail e local e data de elaboração.

Currículo e qualificação

Formação acadêmica, especializações e cursos técnicos relevantes, experiência profissional em avaliações, certificações e títulos.

Declaração de imparcialidade

O avaliador declara formalmente que não possui interesse pessoal ou financeiro no imóvel, que não tem relação de parentesco ou dependência com o solicitante que comprometa sua isenção, e que a avaliação foi realizada com independência técnica e profissional.

Responsabilidade e validade: o profissional assume integralmente a responsabilidade técnica, sujeito às sanções do Código de Ética dos Corretores e das normas COFECI/CRECI. O PTAM costuma valer 6 meses a partir da emissão; a assinatura pode ser manuscrita ou digital certificada por autoridade competente.

Comparativo das soluções digitais

O mercado oferece diferentes soluções para a elaboração de PTAMs. Conheça as principais opções e suas características.

1 · Planilhas e documentos tradicionais (Excel / Word)

A forma mais básica. Totalmente personalizável e sem custo de assinatura, mas exige montar os cálculos manualmente, é trabalhosa, suscetível a erros, difícil para organizar fotos e mapas e sem atualização automática de normas.

2 · SINAPI Online

Base de dados oficial de custos da Caixa Econômica Federal, com atualização periódica. Focada no método evolutivo (custo de reprodução) — sem recursos para a elaboração completa do PTAM.

DESTAQUE

3 · Valor360

Plataforma digital especializada na elaboração de PTAMs conforme a ABNT NBR 14653, desenvolvida para corretores e avaliadores.

- ✓ 100% online — acesse de qualquer dispositivo
- ✓ Conforme ABNT NBR 14653 vigente
- ✓ Mapas e localização automáticos
- ✓ Pesquisa de mercado integrada
- ✓ Compartilhamento seguro por link com senha
- ✓ 11 etapas guiadas em todo o processo
- ✓ Geração de PDF profissional
- ✓ Assistente de IA na redação
- ✓ Gestão de avaliadores e assinatura digital
- ✓ Histórico completo em painel

AVULSO

Créditos a partir de R\$ 34,90 por avaliação

MENSAL

Créditos recorrentes todo mês

ANUAL

Melhor custo-benefício

Como escolher a ferramenta certa

- **Conformidade com normas técnicas** — segue as diretrizes da ABNT?
- **Facilidade de uso** — é intuitiva e reduz o tempo de elaboração?
- **Qualidade do relatório final** — o PDF gerado tem aparência profissional?
- **Custo-benefício** — o investimento é compatível com o volume de trabalho?
- **Suporte técnico** — há atendimento em caso de dúvidas?
- **Atualizações** — a plataforma acompanha as mudanças nas normas?

A escolha da ferramenta certa pode fazer a diferença entre um PTAM elaborado em **horas** versus **dias** — com qualidade técnica superior e uma apresentação profissional que valoriza o trabalho do avaliador.

Valor360

Guia Completo PTAM · ABNT NBR 14653

valor360.com.br