

### **Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel**

- **3º É verificar se a valorização ou desvalorização do imóvel que se pretende avaliar esta acima do real. Para isso é preciso comparar com outros imóveis que estão na mesma situação. Por exemplo, conferir o preço de outro imóvel também localizado ao lado de uma praça ou de um terminal de ônibus, com o imóvel em questão.**

### **Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel**

#### **Extensão do imóvel**

- **Os imóveis novos com os espaços internos otimizados e bem aproveitados exploram a varanda e a área de lazer do prédio aumentando a sua área social (salas de visita, lounge, salão de festas, saunas, etc.);**

## Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

### Liquidez do Novo

- Enquanto o imóvel usado o pagamento deve ser realizado quase à vista, o novo pode ser parcelado, utilizar FGTS e financiamento bancário;



## Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

### **IMPORTANTE!**

- Redobre a atenção se o imóvel que você estiver visitando for uma casa ou um apartamento usado com pelo menos cinco anos de idade.

**Veja algumas sugestões para se precaver melhor:**

### **Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel**

- **Dê uma boa olhada nas paredes e nos tetos à procura de umidade, mofo, infiltrações e rachaduras. Se for uma casa, a umidade no teto (com aspecto de mancha molhada, amarelada ou com pontilhado preto) geralmente significa infiltração pelo telhado. Se for um apartamento no último andar, possivelmente será infiltração pela cobertura ou telhado, e o condomínio deverá providenciar o conserto. Se não for no último andar, o vizinho de cima terá de ser alertado para providenciar o conserto e pagar por ele.**

### **Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel**

- **Se a umidade ou o mofo aparece numa parede a certa distância do teto, muito provavelmente essa parede é vizinha de um banheiro ou da cozinha, que deve estar com encanamento furado.**
- **Umidade muitas vezes atrai cupins. Repare, na junção do teto com a parede ou mesmo entre ladrilhos, se não há traços ou pontos marrons. Pode se tratar de cupins, daqueles que perfuram até cimento.**

### **Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel**

- As rachaduras de alto a baixo de uma parede costumam ser mais comuns em casas. Muitas vezes, são trincas causadas por acomodação do solo. Seja qual for o caso, se você perceber que não é uma abertura no reboco da parede e duvidar da segurança do lugar, chame uma avaliadora especializada, se o custo compensar.

### **Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel**

- Veja o estado de conservação do assoalho, dos pisos e dos azulejos da cozinha e dos banheiros. Verifique tacos, parquetes, tábuas ou lajotas soltas. Às vezes, basta uma cola apropriada para efetuar o conserto. Outras vezes, como no caso do entabramento, pode ser que cupins tenham feito o desserviço de estragar tudo.

### Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

- Nas paredes da cozinha e dos banheiros, bata com os dedos nos azulejos, para ver se estão bem assentados e não prestes a desabar.

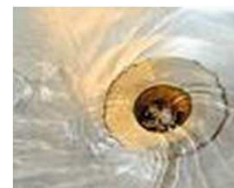


### Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

- Abra as torneiras para verificar se sai água com pressão e em quantidade suficiente, do contrário pode significar algum problema de vazamento ou entupimento nos canos. Faça o mesmo com a válvula de descarga do vaso sanitário. Com a água escorrendo, feche o registro correspondente para ver se ele está funcionando, ou seja, cortando inteiramente o fluxo de água. Se não está, o conserto consiste em arrebentar a parede para trocá-lo.

### Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

- Verifique se a água escorre corretamente pelos ralos. Do contrário, há um entupimento, que costuma ser bem mais fácil de resolver que os problemas anteriores.



### Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

- Teste, na medida do possível, a rede elétrica. Acenda as luzes pelos cômodos e teste as tomadas, ligando um abajur a elas, por exemplo. Dê uma olhada na caixa de luz para verificar se há um bom número de disjuntores. Quanto maior o número de disjuntores efetivamente ligados (ou seja, alimentados por fios que vêm da chave mestra e tendo fios que saem deles), maior a possibilidade de controlar a distribuição de energia elétrica. Os disjuntores, além de mais modernos e seguros que os antigos fusíveis são um indício de que a rede deve ser bem-feita.

## Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

### IMPORTANTE!

- O processo de avaliação é uma técnica metódica, com estágios definidos, a qual pode ser empregada, às vezes com algumas variações, nas avaliações de quaisquer tipos de propriedade.

## Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

Esse processo começa com a identificação do problema, a qual abrange dois aspectos fundamentais:

- ✓ Referente a propriedade a avaliar;
- ✓ Referente a finalidade da avaliação.

## Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

### ✓ Referente a propriedade a avaliar

- Na identificação da propriedade temos a destacar inicialmente a sua localização e descrição tão minuciosa quanto necessária e, verificar quais são os interesses a avaliar: se o terreno, as benfeitoras, as servidões, etc.

## Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

### ✓ Referente a finalidade da avaliação

- No que se refere a finalidade da avaliação, devemos destacar que espécie de valor é procurado: se o valor venal, o custo de reprodução, a renda, etc, e também se a avaliação se destina a fins de expropriação, para taxaço de impostos, para renovação de locação, para hipoteca ou outro fim, bem como a que data deverá se referir essa avaliação.



### Aspectos que valorizam e desvalorizam o imóvel

- Uma vez assim identificado o problema, o processo de avaliação continua com um *levantamento preliminar*, o qual servirá para, desde logo, indicar qual a base mais aconselhável para se efetuar a avaliação: se pelo método comparativo de dados de mercado, pelo método da renda ou pelo método dos custos e assim se fazer a escolha do melhor plano de trabalho.

- Nesta altura do problema far-se-á uma estimativa do uso mais adequado da propriedade, com uma análise da vizinhança, do terreno e das benfeitorias.



- Em seguida, a *análise dos dados*, quando o avaliador terá que fazer uma triagem desses dados, descartando aqueles que se distanciaram demasiadamente da média ou que não sirvam de comparação para o caso em mira.

- A análise dos dados é seguida pelos cálculos no método escolhido. Podemos dizer que, na verdade, todos os métodos são de comparação, pois não há outro meio de conhecer valores senão por comparação com outros valores já conhecidos.

- Se você estiver Vistoriando ou avaliando um imóvel em uma cidade em rápido crescimento, não se esqueça de ir à prefeitura para saber se há planos para re-urbanizar o local do imóvel (como alargamento de ruas, construção de viadutos e passagem de uma linha de metrô) ou mudança prevista na lei de zoneamento. Assim, você evitará ser pego de surpresa com a desapropriação do seu imóvel ou ter outro desgosto por anos a fio.

## VISTORIA DE IMÓVEIS

- Centenas de imóveis são entregues mensalmente sem que se faça uma vistoria profissional, pois os proprietários na maioria das vezes desconhecem esta defesa.

A vistoria deve ser feita:

- ✓ Quando da entrega da obra nova;
- ✓ e / ou até 5 anos da conclusão da obra;
- ✓ quando do recebimento ou entrega de um imóvel locado.