

| | | | |
|----------|---------|---------|--------|
| Retranca | Redator | Cliente | Leitor |
| Corpo | Tipos | Medida | |

O ESTADO DE S. PAULO

"IMOVEIS"
SÃO PAULO - SP
30.11.97

REPORTAGEM DE CAPA

Conservação e localização contam pontos

Especialistas afirmam que estes são dois itens importantes na valorização do imóvel e no processo de avaliação

ROCHELI DIORIO

Tão ou mais importante que a avaliação do imóvel – apartamento, casa, ponto comercial e até mesmo terreno ou propriedade rural – é a correta manutenção dos itens que o valorizam.

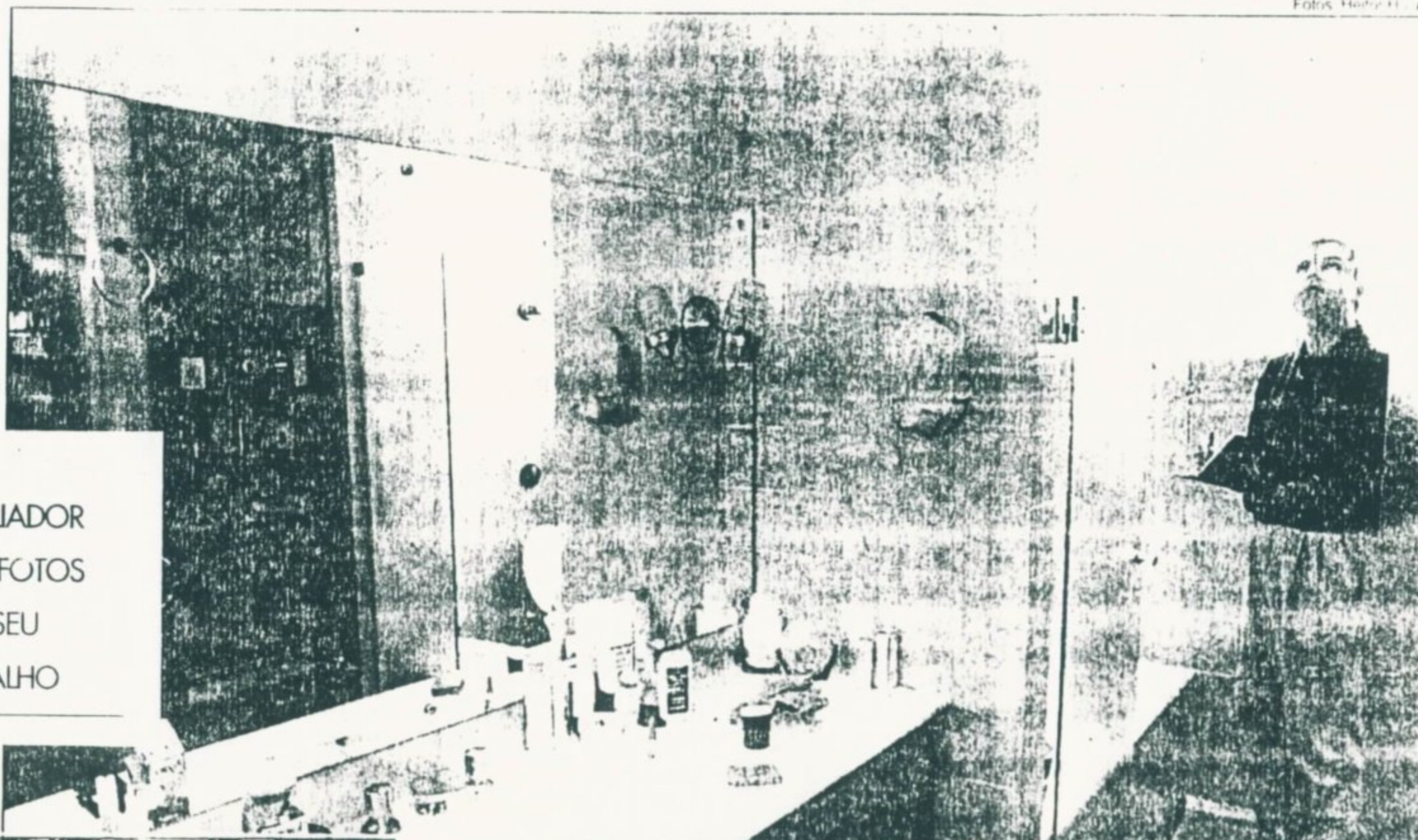
Isso exige que proprietários ou administradores fiquem atentos a fatores como conservação da fachada; partes elétrica e hidráulica mantidas em perfeito estado; pintura interna feita periodicamente; combate às infiltrações em forros e paredes, entre outros cuidados, que serão examinados criteriosamente no momento da avaliação, segundo o arquiteto e perito avaliador José Augusto das Graças.

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, faz questão de ressaltar que o proprietário deve conversar com o avaliador e pedir detalhes sobre o trabalho realizado.

E, para facilitar que se ponha em prática essa dica fundamental, toma-se

Para segurança dos moradores, partes elétrica e hidráulica devem estar em ordem

**AVALIADOR
UTILIZA FOTOS
EM SEU
TRABALHO**



Fotos: Helio H. AE

De acordo com o arquiteto e avaliador José Augusto das Graças (ao lado), o banheiro requer atenção quanto a infiltrações no teto ou nas paredes

► ideal que se conheçam as etapas de uma avaliação.

Mecanismo – O primeiro passo, de acordo com o presidente do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia (Ibape-SP), Antonio Sergio Liporoni, é a análise da documentação do imóvel e sua matrícula no Cartório de Registro de Imóveis. Depois disso, o imóvel é vistoriado para a verificação de dados como área útil ou construída (para casas) e número e tamanho de cômodos.

Nesta fase são constatados também a idade da construção, seu estado de conservação, padrão de acabamento, melhorias feitas pelo proprietário e sua localização, um dos principais fatores de valorização de um imóvel.

A pesquisa realizada na região avalia a Lei de Zoneamento, a infra-estrutura de comércio e serviços, o trânsito local e o sistema de transporte no entorno do imóvel.

Praxe – Antonio Sergio Liporoni, do Ibape-SP, diz que o avaliador deve também checar a oferta de, no mínimo, cinco imóveis do mesmo tipo do avaliado e na mesma região. Segundo ele, uma prática bastante comum, por parte de quem não é da área, é ater-se somente às informações de zeladores, síndicos, proprietários de imóveis no mesmo prédio ou outros moradores da rua.

Outro procedimento para ilustrar o trabalho de avaliação é o utilizado pelo avaliador José Augusto das Graças: fazer fotos da

O QUE CONSIDERAR

Valorização

- ☐ Boa localização
- ☐ Qualidade de acabamento
- ☐ Fachada bem conservada
- ☐ Tamanho da área útil ou construída
- ☐ Aproveitamento do terreno
- ☐ Número de vagas na garagem

Desvalorização

- ☐ Barulho no entorno
- ☐ Construção muito antiga
- ☐ Topografia acidentada do terreno (aclives e declives)
- ☐ Proximidade com colégios
- ☐ Feira livre na rua do imóvel