

FOTO-SÉRIE 19 - ASPECTO GERAL DOS DORMITÓRIO LATERAL, COM SINAIS DE UMIDADE SOB O CAIXILHO E DANOS À PINTURA DE SUAS PAREDES.



Segundo cópia da matrícula nº 50.510 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis, juntada às fls. 130 / 133 dos autos, esta unidade encerra área útil de 91,90 m² e área construída total de 142,49 m². Com base na descrição efetuada, classifica-se o imóvel como do tipo “APARTAMENTO MÉDIO – COM ELEVADOR”, de acordo com o Estudo “Edificações - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Santos”, publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Novembro / 16)

A períta servir-se-á do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel, que consiste essencialmente na comparação de valores de venda à vista conhecidos, na forma de transações ou ofertas de imóveis semelhantes àquele avaliando. Nesse sentido, foi desenvolvida uma pesquisa atual restrita a unidades semelhantes no entorno da edificação, portanto com índices locais semelhantes.

Para calcular o valor do imóvel por este método, utilizar-se-ão oito elementos comparativos, discriminados em planilha juntada adiante, obedecendo ao critério descrito a seguir:

1) Sobre as ofertas, aplicou-se um desconto de 10%, correspondente ao fator de elasticidade de preço, normalmente atribuído pelo vendedor.

2) Atribuição dos percentuais de participação do terreno e da construção em, respectivamente, 30% e 70%, comumente adotados no meio avaliatório, visando a determinar as parcelas do valor desses componentes. Assim, servindo-se desses percentuais, determinam-se suas componentes referentes à construção e ao terreno.

3) Ambas as componentes são adequadas às dimensões da unidade avalianda, sendo aquela referente à construção ainda corrigida por eventuais diferenças de padrão e conservação entre os elementos pesquisados e imóvel objeto desta lide.

4) Soma das componentes corrigidas referentes ao terreno e construção, originando o valor do imóvel corrigido para a unidade em foco.

Com base na metodologia acima descrita, foi montada a tabela apresentada na página seguinte, discriminando os elementos pesquisados, fontes consultadas e os cálculos realizados.