

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM



1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado por **Ana Paula de Souza Azevêdo**, Engenheira Civil, inscrito no CREA/CE: nº. 9748-D, Registro Nacional nº 060096539-2, vinculada à Secretaria de Infraestrutura do Município de Paraipaba.

2. OBJETO - IMÓVEL AVALIANDO

Identificação: Residencial.

Endereço: Rua Basílica Braga, nº. 419. - Bairro: Centro, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

3. SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Paraipaba

CNPJ/CPF: 10.380.608/0001-42

Endereço: Rua Joaquim Braga, nº. 296 - Bairro: Centro, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

4. PROPRIETÁRIO

Nome: José Carlos Martins Santos, **CPF:** 101.354.133-20.

5. OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização (Valor Locatício).

Finalidade: A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização (Locação).

6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- a) Vistoria do imóvel da região homogênea;
- b) Pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
- c) Análise do título de propriedade;

7. VISTORIAS

7.1. Vistoria da Região

. Urbanização:

Rede de abastecimento de água

Rede de esgoto

Rede telefônica

Iluminação pública

Rede de energia elétrica

Drenagem de águas pluviais

Guias e Sarjetas

Pavimentação asfáltica

Calçamento

Paralelepípedo

Serviço de coleta de lixo

. Serviços Comunitários:

Transporte Coletivo

Hospital

Escolas

Coleta de Lixo

Comércio

Policiamento

Áreas de lazer

. Vocação Predominante:

Residencial horizontal

Residencial vertical

Comercial

Industrial

Institucional

Conjuntos habitacionais

. Padrão Construtivo Predominante:

Proletário

Baixo

Médio Inferior

Médio

Médio superior

Alto

Luxo/Premium



7.2. Vistoria do Avaliando

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 07/12/2017.

Rafael Junior



Descrição:

A casa com área total construída no térreo é de 129,50m²:

- ✦ A casa é composta de: varanda, sala de estar, cozinha, 01 suíte com banheiro, 02 quartos, 01 banheiro, 01 área de serviço e quintal com garagem.

Água: Cagece; e

Esgoto: Cagece.

Dimensões do Terreno: 242,06m²

Área Construída: 129,50m²

Área Avaliada (A): 129,50m²

Topografia/Formato do Terreno: Plana.

Observação/Ocupação Atual: Desocupada.

Condições da superfície: Seco

. Urbanização:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de abastecimento de água | <input type="checkbox"/> Guias e Sarjetas |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de esgoto | <input type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica |
| <input type="checkbox"/> Rede telefônica | <input checked="" type="checkbox"/> Calçamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública | <input type="checkbox"/> Paralelepípedo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de energia elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Serviço de coleta de lixo |
| <input type="checkbox"/> Drenagem de águas pluviais | <input type="checkbox"/> |

7.4. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

Identificação:

Inscrição Municipal nº. 0000002174

Dados Cartográficos:

Distrito: 01

Setor: 2

Quadra: 008

Lote: 0009

Padrão construtivo: médio

Estado de conservação: podemos caracterizar como boa.

Idade aparente: aparenta mais de 20 anos.

8. METODOLOGIA ADOTADA

- Método Comparativo de Dados de Mercado;

- Método de Quantificação do Custo.



9. PESQUISA DE VALORES DE MERCADO

Procedeu-se a uma pesquisa de imóveis semelhantes, junto aos agentes do mercado Imobiliários, compondo-se uma amostra estatística representativa do mercado imobiliário da região.

10. RESULTADO FINAL DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

O valor final da avaliação refere-se a uma transação à vista na data do laudo com o imóvel sem ônus, arredondado em 1% conforme normas técnicas, NBR 14.653 e partes.

R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais).

11. OBSERVAÇÕES

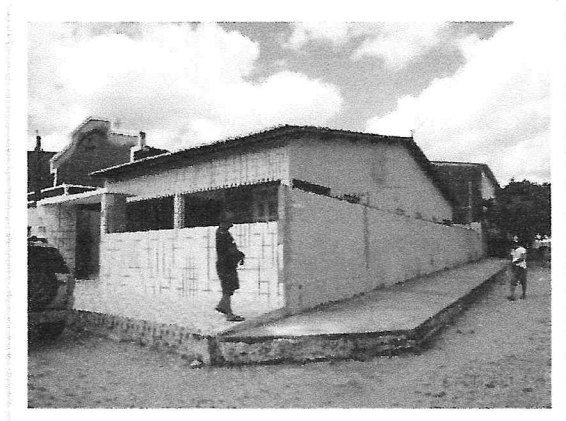
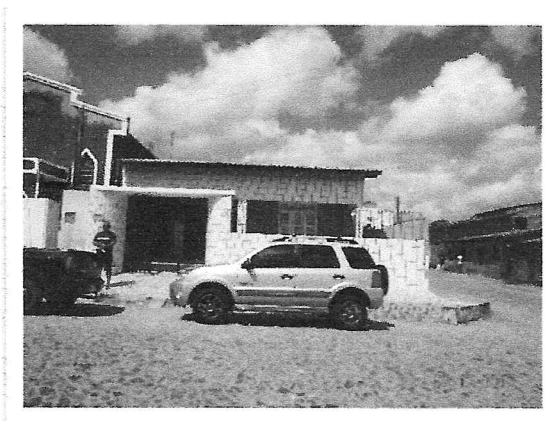
O presente trabalho fundamenta-se:

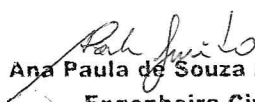
Na documentação fornecida pelo interessado;

Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da região, todas tomadas de boa fé e, portanto confiáveis;

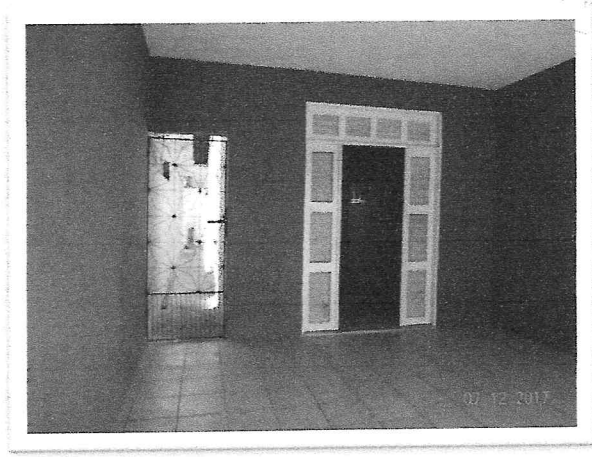
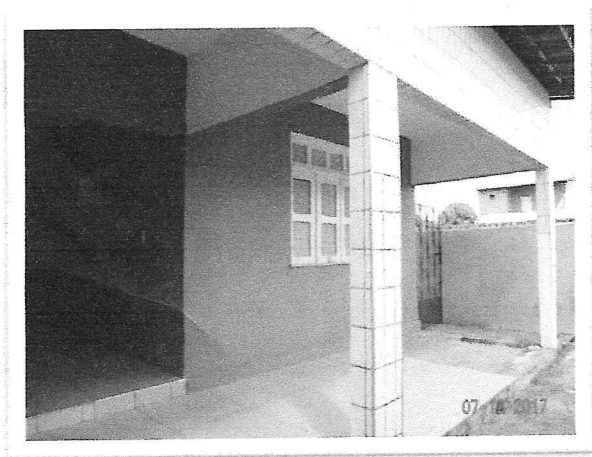
12. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Fachadas

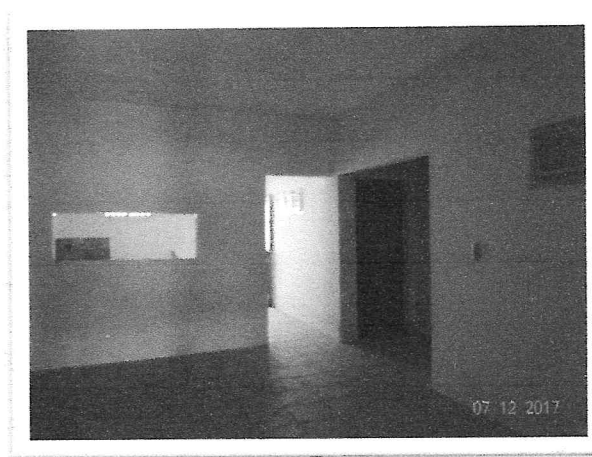



Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2

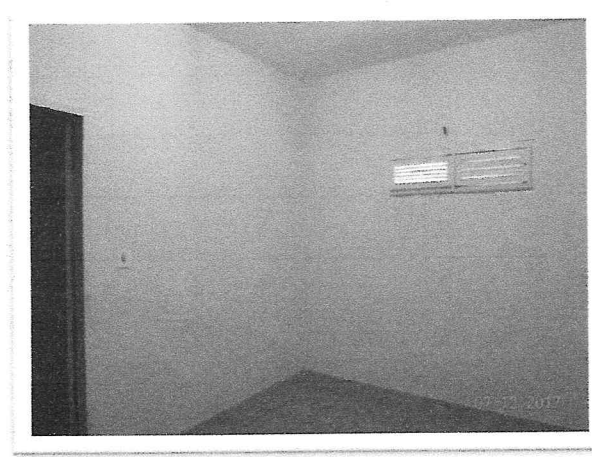
Varanda



Sala de estar



Suíte



Banheiro da suíte

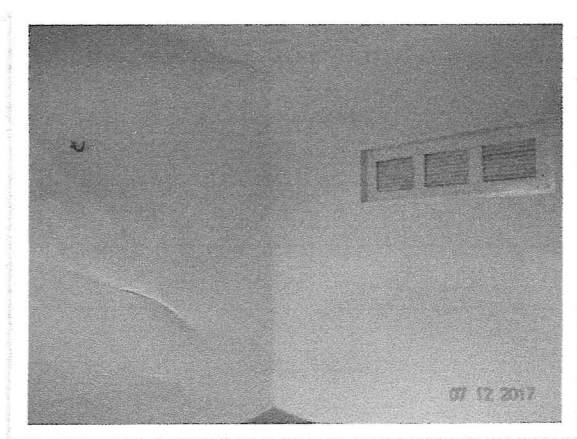


Cozinha

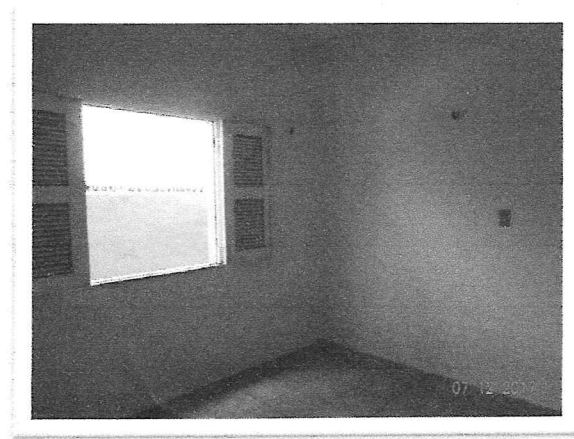


Paulo José

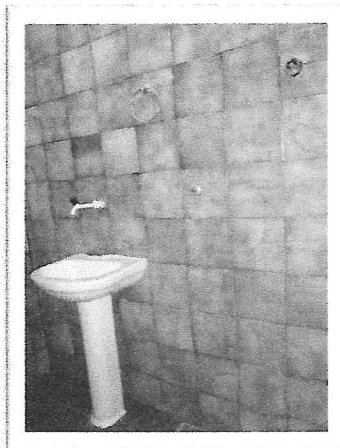
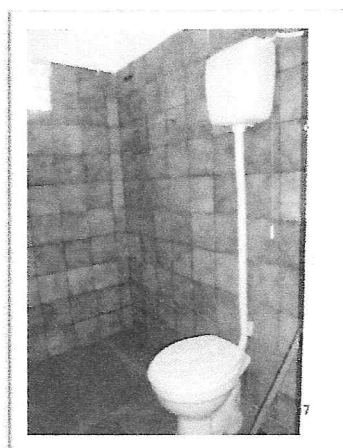
Quarto



Quarto



Banheiro



Área de serviço



Quintal com garagem



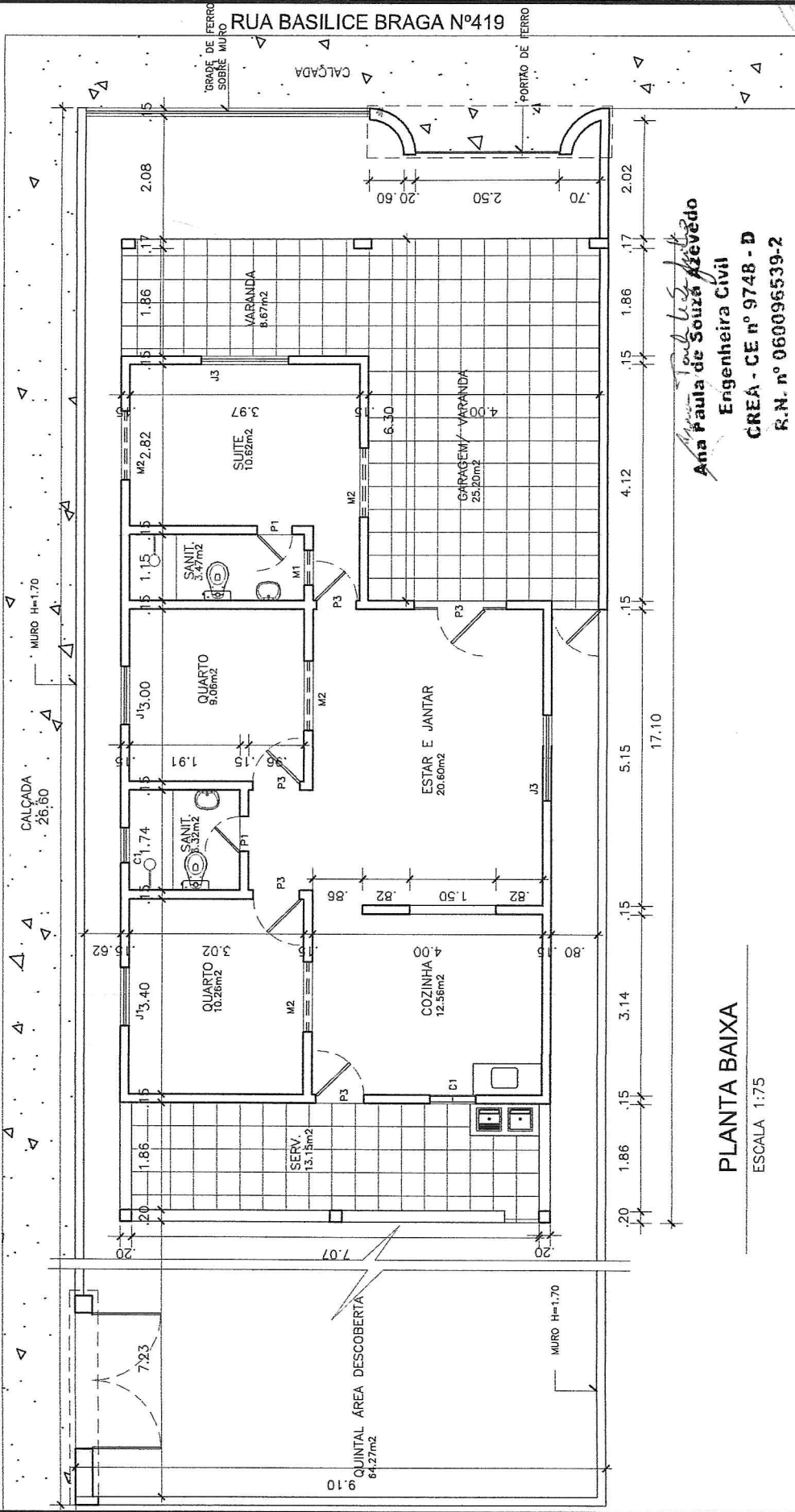
Paraipaba-CE, 07 de dezembro de 2017.

Ana Paula de Souza Azevêdo

Ana Paula de Souza Azevêdo
Enga. Civil: CREA-CE 9.748-D
Reg. Nac. 060096539-2

RUA FRANCISCO CIPRIANO MOREIRA

RUA BASILISCE BRAGA Nº419



PLANTA BAIXA

ESCALA 1:75

Ana Paula de Souza Frevedo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2

PORTAS

- P1=0.60X2.10
- P3=0.80X2.10
- P4=1.60X2.10

JANELA

- J1=1.00X1.10
- J3=1.50X1.10

MEZANINO

- M1=0.60X0.60

COMBOGO DE CIMENTO

- C1=0.80X0.40

quadro de áreas

ÁREA DO TERRENO 242.06m²

ÁREA CONSTRUÍDA 129.50m²

LEVANTO. DE UMA RESIDÊNCIA RUA BASILISCE BRAGA 419
COM A RUA FCO. CIPRIANO MOREIRA PARAIPABA - CEARÁ

PROPRIETÁRIO - JOSÉ CARLOS MARTINS SANTOS
PROJETO - PROJETO DE AVALIAÇÃO

PLANTA BAIXA

01/01

projetista
ZELIO

ESCALA
1:75

DATA
JUN./2017

A3

