

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 a Secretaria de Infraestrutura do Município de Paraipaba.

2. OBJETO - IMÓVEL AVALIANDO

Identificação: Residencial.

Endereço: Rua Antônio Eusébio, nº. 278. - 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: Ever Gomes Martins Campos, **CPF:** 005.545.793-24.

5. OBJETIVO E FINALIDADE

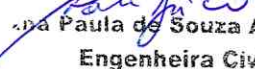
Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização (Valor Locatício).

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 assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
- c) Análise do título de propriedade;
- d) Consulta à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Cidade;


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



7. VISTORIAS

7.1. Vistoria da Região

. 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"/> |

. Serviços Comunitários:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Transporte Coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> Comércio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | <input checked="" type="checkbox"/> Policiamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escolas | <input checked="" type="checkbox"/> Áreas de lazer |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input type="checkbox"/> |

. Vocação Predominante:

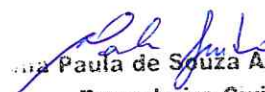
- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial horizontal | <input type="checkbox"/> Institucional |
| <input type="checkbox"/> Residencial vertical | <input type="checkbox"/> Conjuntos habitacionais |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> |

. Padrão Construtivo Predominante:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Proletário | <input type="checkbox"/> Médio superior |
| <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Alto |
| <input type="checkbox"/> Médio Inferior | <input type="checkbox"/> Luxo/Premium |
| <input checked="" type="checkbox"/> Médio | |

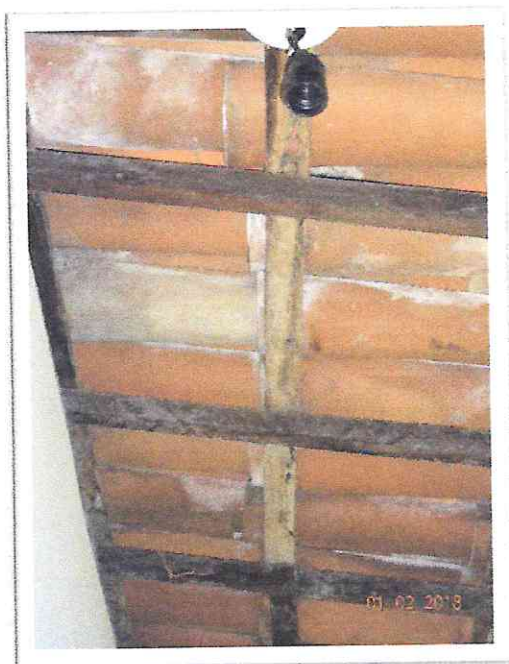
7.2. Vistoria do Avaliando

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 01/02/2018.


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

Estado de conservação: podemos caracterizar como necessitando de alguns reparos, como exemplos tem-se:

- ✚ Madeiramento com cupim e algumas telhas quebradas



- ✚ Casa da motor-bomba danificada



- ✚ Cisterna sem a tampa de concreto



Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 080096539-2

Idade aparente: aparenta mais de 15 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 assemelhados, 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\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais).

11. OBSERVAÇÕES

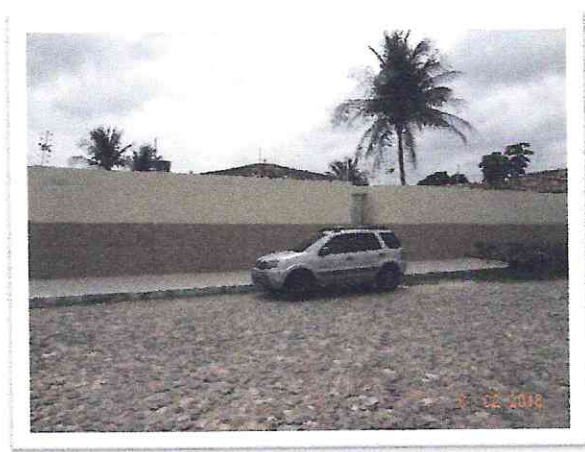
O presente trabalho fundamenta-se:

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



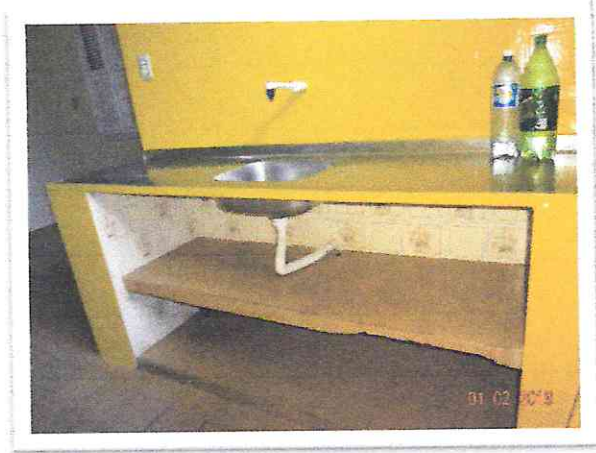
Paula de Souza Azevêdo
Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2

Casa principal
Ambientes internos / área externa

Comissão Permanente de Educação
FLS.: 09
A



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



Bar



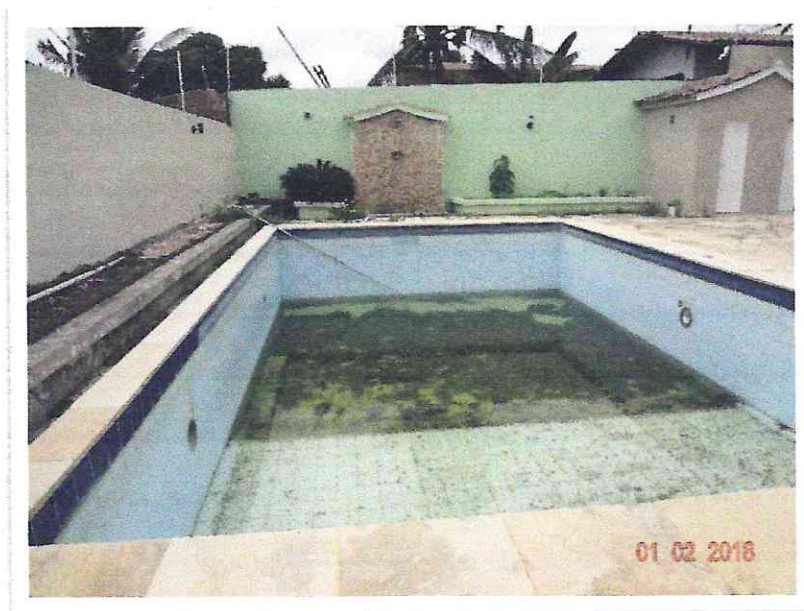
Churrasqueira



Banheiros da área de piscina



Piscina

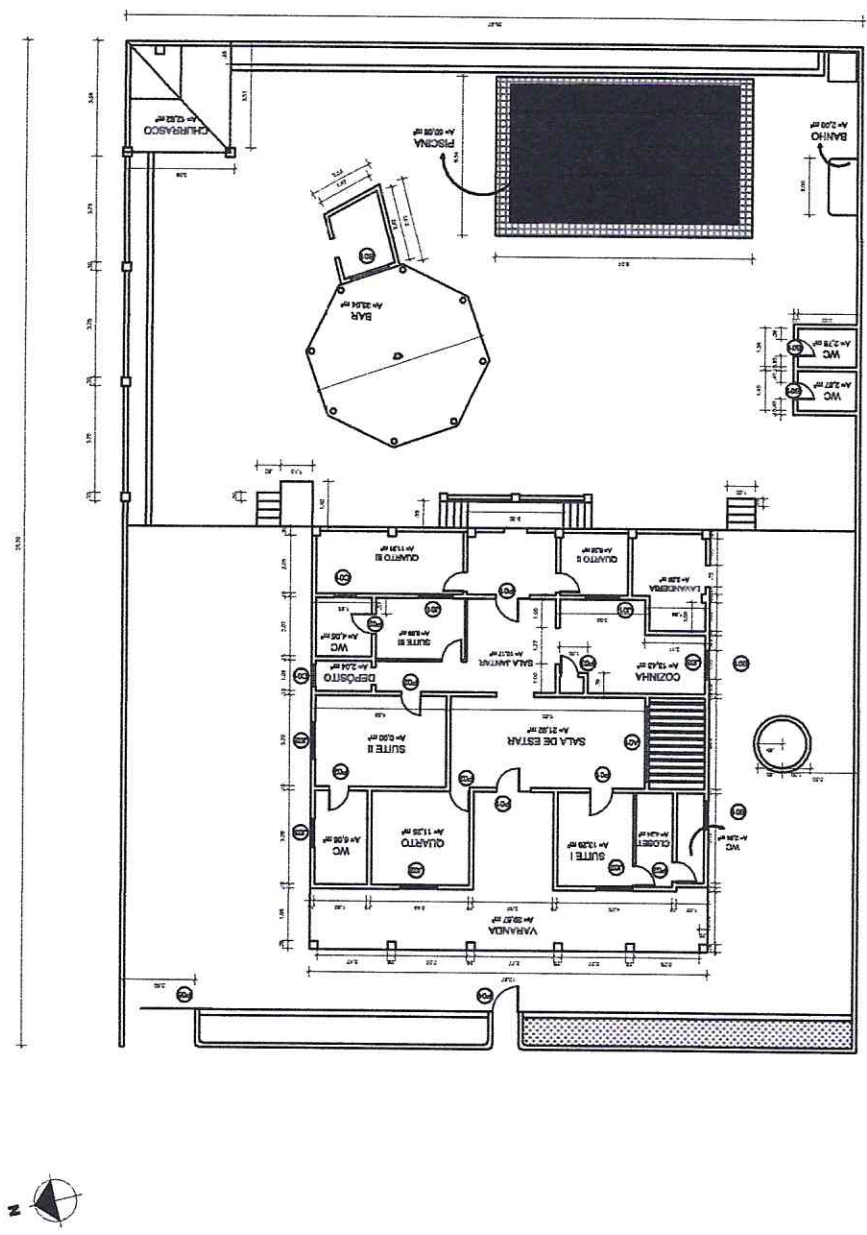


Paraipaba-CE, 02 de abril de 2018.

Ana Paula de Souza Azevêdo

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

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



LEVANTAMENTO DA CASA SITUADA NA RUA ANTONIO EUSEBIO. - Nº 278
CENTRO, PARAIPABA

PROPRIETÁRIO - EVER GOMES MARTINS CAMPOS CPF-005.545.793-24

PROJETO - PROJETO DE LEVANTAMENTO

PLANTA BAIXA		01/01
DESENHO ERIC LIMA	ESCALA INDICADA	DATA FEV./2018
		A3

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

ÁREA DO TERRENO (AVALIADA) = 913,21m²
 ÁREA DA CASA PRINCIPAL = 207,31m²
 ÁREA DO BAR = 33,94m²
 ÁREA DA CHURRASQUEIRA = 12,92m²
 ÁREA DOS BANHEIROS (PISCINA) = 7,06m²
 ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 261,23m²