

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM



1. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado pela **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: Estrada São Sebastião, próximo a CE-162, Localidade de Alto do Cipó, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

(Localização Georeferenciada: S 03° 24,083' W 039° 07,911')



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: Antônio Alexandre da Rocha Dias, **CPF:** 037.468.633-50

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;



7. VISTORIAS

7.1. Vistoria da Região

. Urbanização:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de abastecimento de água | <input type="checkbox"/> Guias e Sarjetas |
| <input type="checkbox"/> Rede de esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica |
| <input type="checkbox"/> Rede telefônica | <input 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"/> Areia/Piçarra |

. Serviços Comunitários:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Transporte Coletivo | <input type="checkbox"/> Comércio |
| <input type="checkbox"/> Hospital | <input checked="" type="checkbox"/> Policiamento |
| <input type="checkbox"/> Escolas | <input 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 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 checked="" 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 10/05/2018.

Descrição:

A edificação existente conta com área total construída avaliada em 96,62m² em 01 (um) pavimento:

- ✚ A edificação avaliada é composta de: 01 varanda, 01 sala de estar, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço.

Água: da adutora; e

Esgoto: fossa.

Dimensões do Terreno:

Área Construída Avaliada: 96,62m²

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 type="checkbox"/> Rede de esgoto | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica |
| <input type="checkbox"/> Rede telefônica | <input 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"/> Areia/Piçarra |

7.3. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

Identificação:

Inscrição Municipal nº.: na Localidade de Alto do Cipó, não está cadastrado na Prefeitura.

Área Construída Avaliada: 96,62m²

Padrão construtivo: médio.

Estado de conservação: podemos caracterizar como precisando de alguns reparos.

Idade aparente: mais de 10 anos.



8. METODOLOGIA ADOTADA

[x] - 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 imobiliário, 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\$ 350,00 (trezentos e cinquenta 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

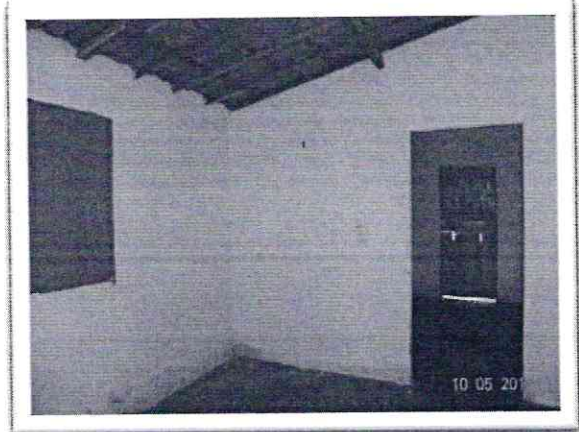
Fachadas



Ambientes internos / área externa



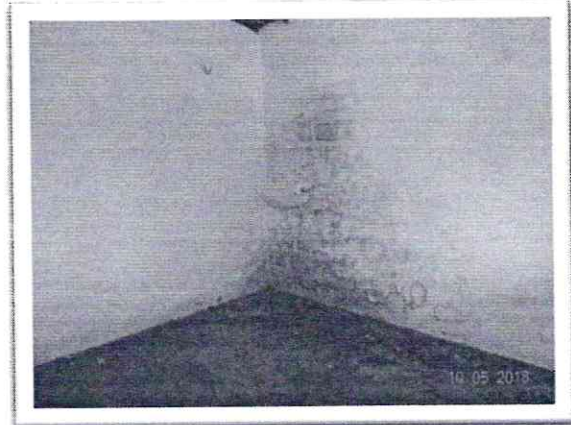
Varanda



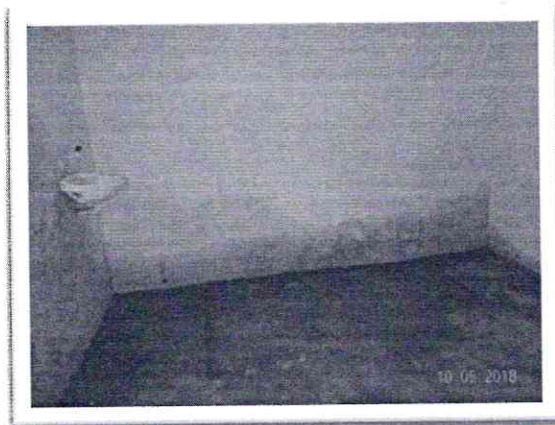
Sala de estar



Quarto 01



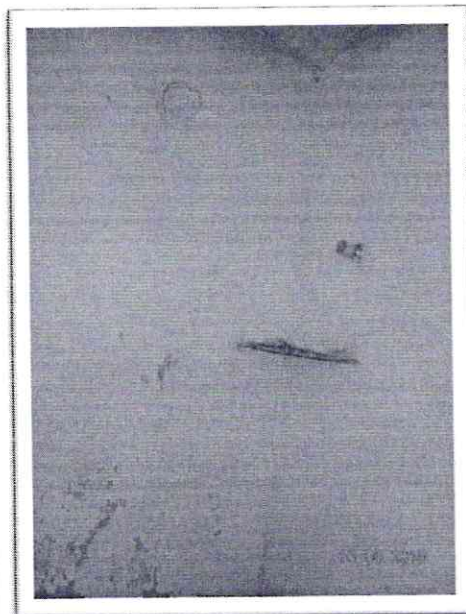
Quarto 01



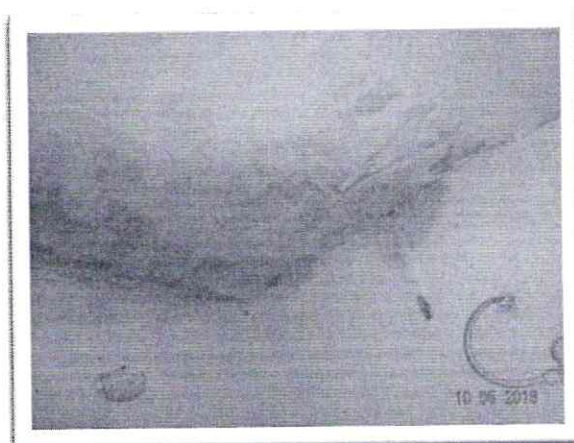
Quarto 02



Área de serviço



Banheiro



Laje do Banheiro



Quintal

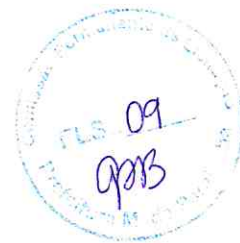


Área de serviço (uma fissura)



Hidrômetro

Paraipaba-CE, 24 de maio de 2018.



Ana Paula de Souza Azevêdo

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