

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: Comercial.

Endereço: Rua Santa Rita, nº. 35 - Distrito: Boa Vista, 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. PROPRIETÁRIA

Nome: Maria Marli Costa de Moura, CPF: 155.578.008-32.

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;


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 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 type="checkbox"/> Hospital | <input checked="" type="checkbox"/> Policiamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Escolas | <input type="checkbox"/> Áreas de lazer |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Posto de Saúde |

. 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 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 29/11/2018.


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



Descrição:

A casa com área total construída no térreo é de 196,97m²:

- A casa é composta de: varanda, garagem, 02 salas, 01 sala de jantar com cozinha com balcão, 01 quarto, 01 banheiro, 01 área de serviço, 01 pátio descoberto e 01 suíte com banheiro,

Água: Cagece.

Esgoto: Fossa

Dimensões do Terreno: 231,53m²

Área Construída: 196,97m²

Área Avaliada (A): 196,97m²

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 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. 0000005751

Loc. Cartográfica 04.01.003.0200.0001

Padrão construtivo: médio

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

Idade aparente: aparenta uns 20 anos.


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



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\$ 500,00 (quinhentos 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
Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2



Varanda

Sala 01



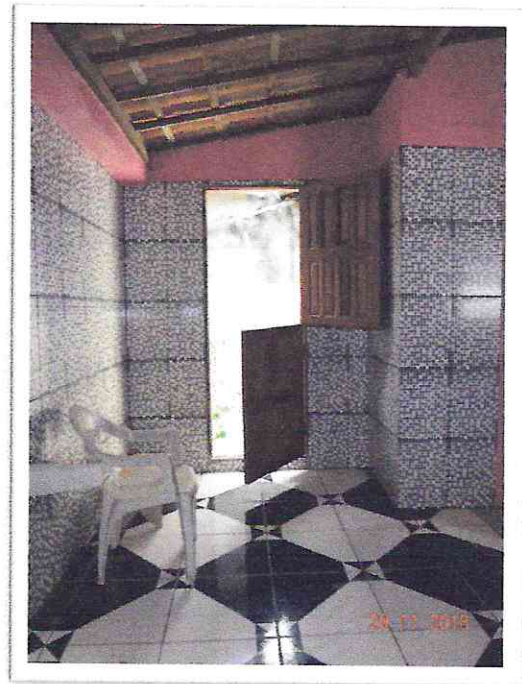
Sala 02

Quarto

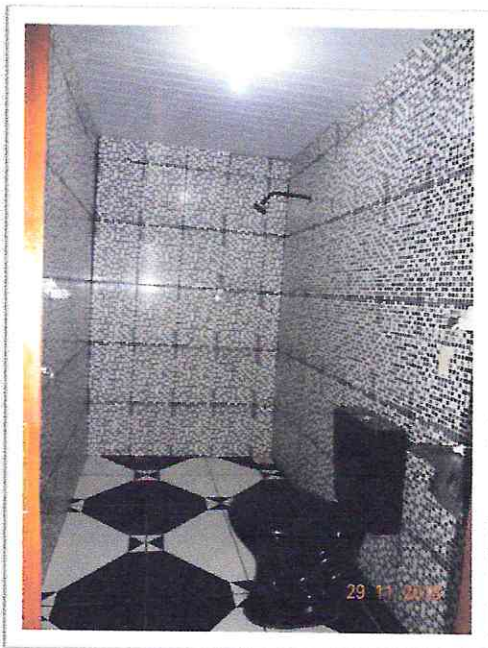



Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2

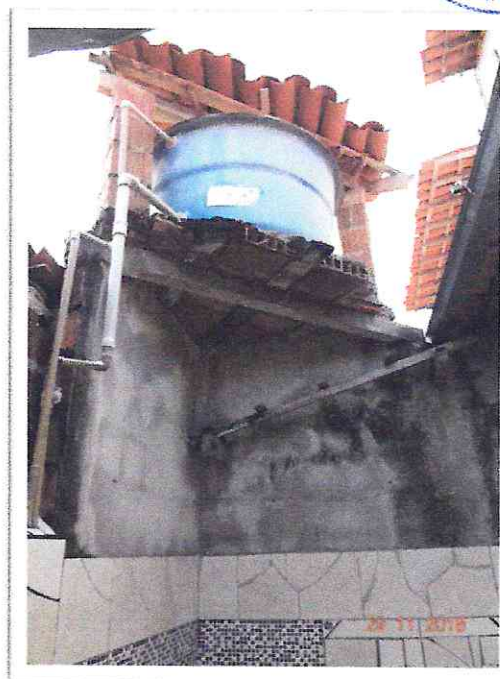
Sala de jantar com cozinha com balcão



Banheiro



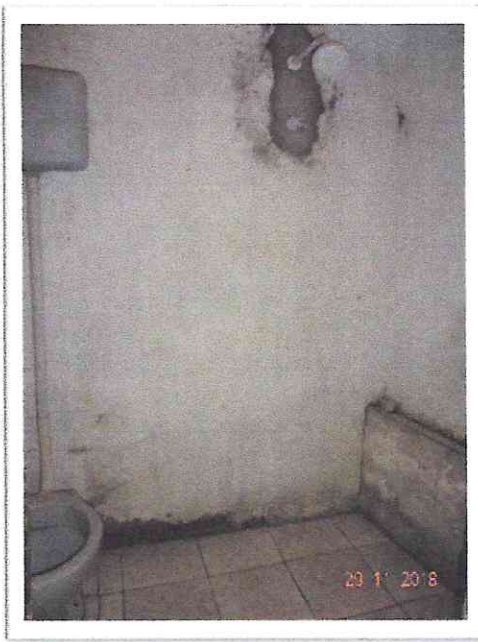
Área de serviço



Pátio descoberto



Suíte com banheiro



Parapaba-CE, 12 de fevereiro de 2019.

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