

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

1. INTRODUÇÃO

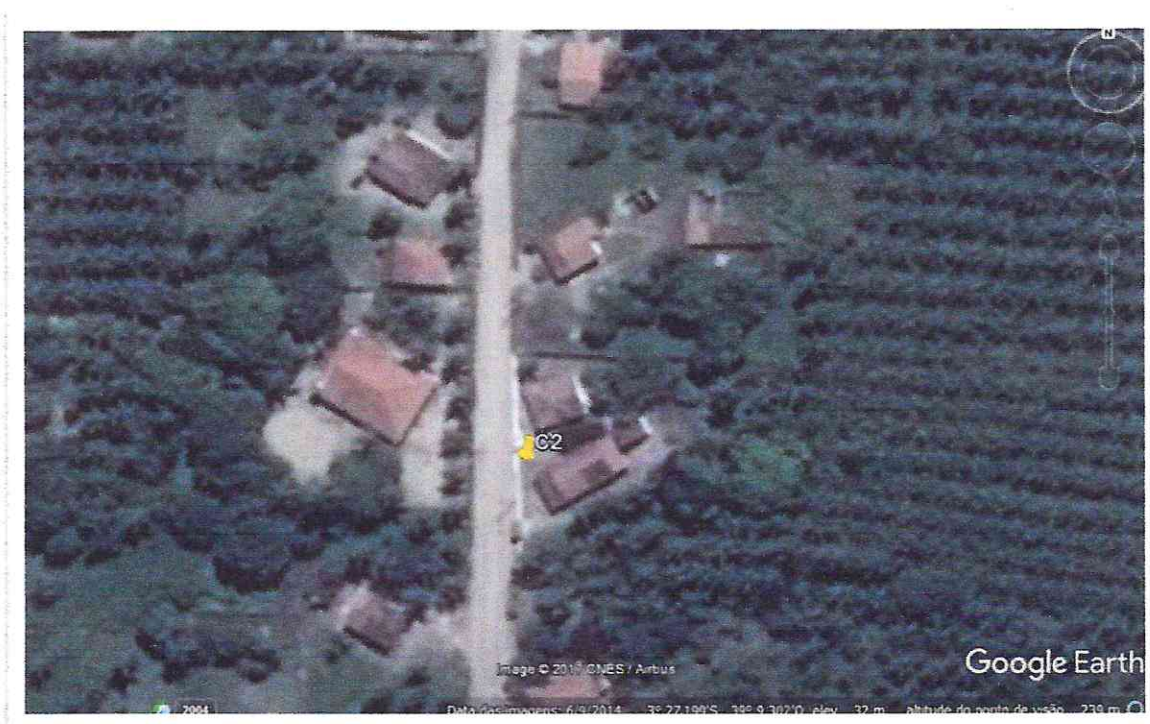
O presente Parecer Técnico foi elaborado pela **Ana Paula de Souza Azevêdo**, Engenheira Civil, inscrito no CREA/CE: nº. 9748-D, Registro Nacional nº 060096539-2, vinculada a Secretaria de Infraestrutura do Município de Paraipaba.

2. OBJETO - IMÓVEL AVALIANDO

Identificação: Residencial

Endereço: Rua Getúlio Vargas, 06 – Setor C-2, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

(Localização Georeferenciada: S 03° 27,210' W 039° 09,309')



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: Francisca Alves dos Santos, CPF: 887.888.813-34


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



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 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"/> 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"/> |

. Vocaç o 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"/> |


Ana Paula de Souza Azevedo
Engenheira Civil
CREA - CE n  9748 - D
R.N. n  060096539-2

. 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 12/03/2020.

Descrição:

A edificação existente conta com área total construída de 127,67m², sendo a avaliada 67,02m² em 01 (um) pavimento:

✚ A edificação avaliada é composta de: varanda, 01 sala, 02 quartos e 01 banheiro.

Água: da adutora; e

Esgoto: fossa.

Dimensões do Terreno: (50,00m x 150,00m) = 7.500,00m²

Área Construída Total: 127,67m²

Área Avaliada : 67,02m²

Topografia/Formato do Terreno: Plana.

Observação/Ocupação Atual: Ocupada.

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"/> Areia/Piçarra |

7.3. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

Identificação:

Inscrição Municipal n°: o Setor C-2, não está cadastrado na Prefeitura.

Área Construída Total: 127,67m²

Padrão construtivo: médio baixo.

Estado de conservação: podemos caracterizar como boa.

Idade aparente: aparenta mais de 8 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 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\$ 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



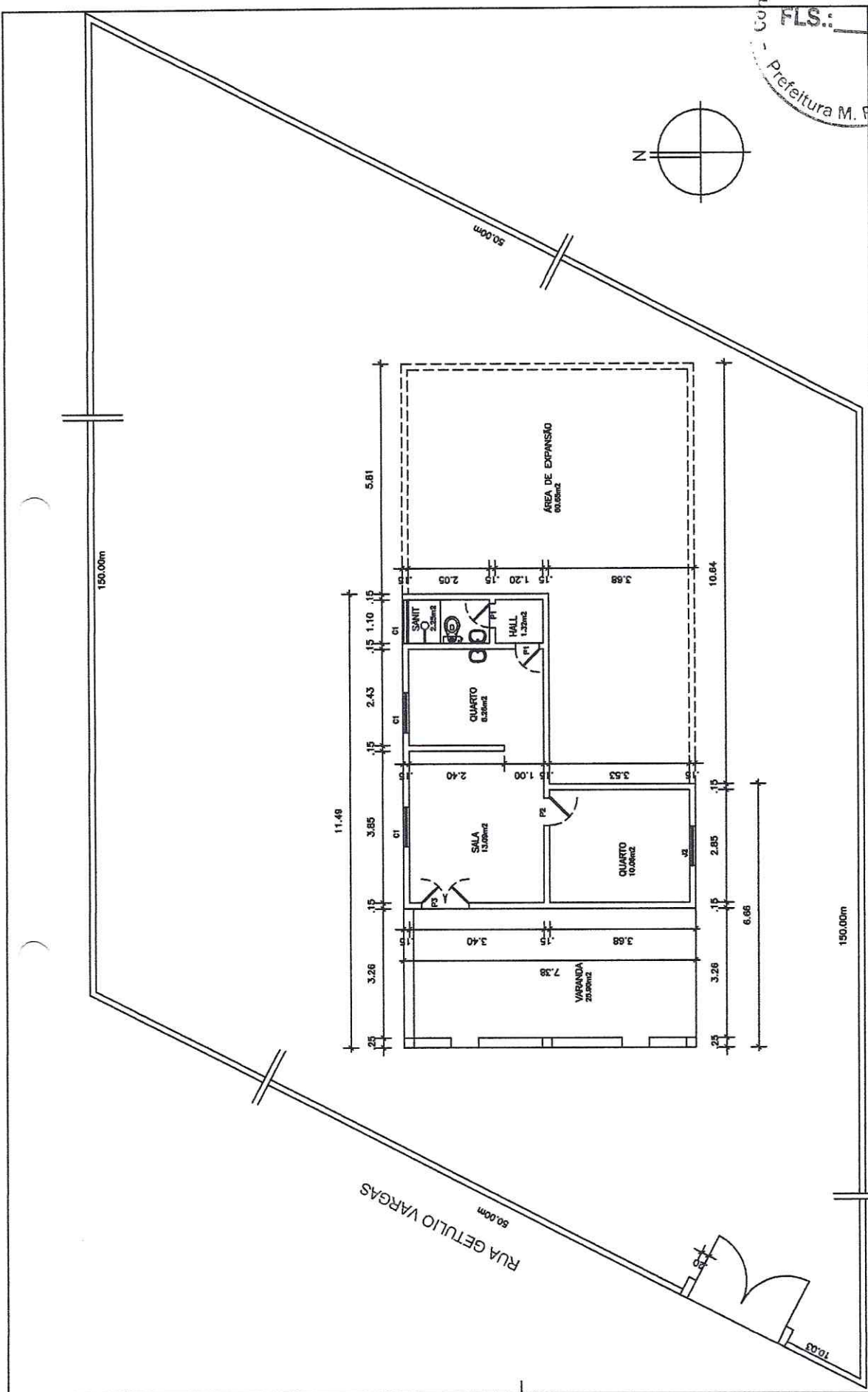
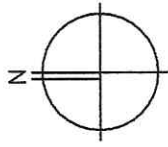
Ambientes internos / área externa



Paraipaba-CE, 12 de março de 2020.

Ana Paula de Souza Azevêdo

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



LOCAL: RUA GETULIO VARGAS, 06 - SETOR C-2 PARAIPABA - CEARÁ		01/01	A3
PROJETO - PROJETO DE LEVANTAMENTO		ESCALA 1:100	DATA MARÇO/2020
PROJETA ANA PAULA AZEVEDO		PLANTA BAIXA	

LEGENDA

PORTAS
 P1=0,60x2,10m
 P2=0,70x2,10m
 P3=1,20x2,10m

JANELA
 J1=1,00x1,00m
 COMBOGÓ DE CERÂMICA
 C1=1,00x0,40m

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DO TERRENO = 7.500,00m²
 ÁREA CONSTRUÍDA (AVALIADA) = 67,02m²
 ÁREA DE EXPANSÃO = 60,65m²
 ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 127,67m²

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

- LEGENDA**
- RED - 10 - 25
 - BELO - 10 - 25
 - GREEN - 30
 - CAN - 25
 - BLUE - 10
 - MAGENTA - 68
 - WHITE - 51
 - COR 11 - 08
 - COR 21 - 51