

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, destinado ao CAPS - Centros de Atenção Psicossocial - Geral.

Endereço: Rua José Luciano Nunes Barbosa, s/nº. - Bairro: Nossa Senhora da Saúde, 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 Simplicio Costa, **CPF:** 023.169.273-00, **Identidade:** 2002010223425 SSP-CE

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:

- Vistoria do imóvel da região homogênea;
- Pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
- Análise do título de propriedade;
- Consulta à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Cidade;

Ana Paula de Souza Azevêdo
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:

- ☒ 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 26/04/2017.


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



Descrição:

A edificação existente conta com casa principal e anexo.
A Casa principal com área construída de $8,41 \times 16,51 = 138,85\text{m}^2$ em 01 (um) pavimento;
O Anexo com área construída no Térreo de $11,00 \times 3,735 = 41,085\text{m}^2$ e no Superior de $(11,00 \times 3,735) + (8,465 \times 0,50) = 45,315\text{m}^2$.
Totalizando = $138,85 + 41,085 + 45,315 = 225,25\text{m}^2$.

⬇ A casa principal é composta de: 01 varanda, 01 sala com cozinha estilo americana, 01 suíte com banheiro, 02 quartos, sendo 01 com parede de blocos de gesso com altura de 2,05m e 01 banheiro.

⬇ O anexo é composto de dois pavimentos.

No Térreo é composto de 01 suíte com banheiro, 01 cozinha, 01 depósito e escadas;

No Pavimento superior é 01 suíte com banheiro e 01 quarto.

Água: Cagece; e

Esgoto: fossa-sumidouro.

Dimensões do Terreno: $(11,00 \times 25,00) = 275,00\text{m}^2$

Área Construída: $225,25\text{m}^2$

Área Avaliada (A): $225,25\text{m}^2$

Topografia/Formato do Terreno: Plana.

Observação/Ocupação Atual: Desocupada.

Condições da superfície: Seco

. 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

☐


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

7.4. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

Identificação:

Inscrição Municipal nº. 003078-3

Localização Cartográfica: 01.02.0048.0308.001

Seção: 000100

Lote: 19

Quadra: 01

Área construída: 225,25m²

Padrão construtivo: médio

Estado de conservação: podemos caracterizar como boa.

Estado de conservação: podemos caracterizar como necessitando de alguns reparos para se adequar as necessidades do CAPS, como exemplos tem-se:

- Construção de rampa e colocação de corrimão (da varanda para sala);



- Construção de rampa (do quarto para sala);



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

- Adaptar banheiro para deficiente;
- Retirar as goteiras, pois foi observado que no pavimento superior do anexo esta com algumas telhas quebradas;
- Colocação de porta no banheiro da suíte do anexo no térreo;



- Fechar a cozinha, subindo a parede;



Idade aparente: aparenta 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 Imobiliários, compondo-se uma amostra estatística representativa do mercado imobiliário da região.

Ana Paula de Souza Azevedo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9740 - D
R.N. nº 060096539-2

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\$ 2.300,00 (dois 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

Fachada



Casa principal
Ambientes internos / área externa



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