

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: Av. Principal, Casa 15 esquina com Rua 13 de Maio, – Setor C-1, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

(Localização Georeferenciada: S 03° 27,355' W 039° 10,168')



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: Carlos Augusto Ferreira, **CPF:** 062.838.773-38

Ana Paula de Souza Azevêdo
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:

- | | |
|---|---|
| ☒ Rede de abastecimento de água | ☐ Guias e Sarjetas |
| ☐ Rede de esgoto | ☐ Pavimentação asfáltica |
| ☐ Rede telefônica | ☒ Calçamento |
| ☒ Iluminação pública | ☐ Paralelepípedo |
| ☒ Rede de energia elétrica | ☒ Serviço de coleta de lixo |
| ☐ Drenagem de águas pluviais | ☐ Areia/Piçarra |

. Serviços Comunitários:

- | | |
|--|--|
| ☐ Transporte Coletivo | ☐ Comércio |
| ☐ Hospital | ☒ Policiamento |
| ☐ Escolas | ☐ Áreas de lazer |
| ☒ Coleta de Lixo | ☐ |

. Vocação Predominante:

- | | |
|--|--|
| ☒ Residencial horizontal | ☐ Institucional |
| ☐ Residencial vertical | ☐ Conjuntos habitacionais |
| ☐ Comercial | ☐ |
| ☐ Industrial | ☐ |

Ana Paula de Souza Azevêdo
Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060036539-2

. 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 08/06/2017.

Descrição:

A edificação existente conta com área total construída avaliada em 57,53m² em 01 (um) pavimento:

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

Água: da adutora; e

Esgoto: fossa.

Dimensões do Terreno:

Área Construída Avaliada: 57,53m²

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
☐ Areia/Piçarra

7.3. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

Identificação:

Inscrição Municipal nº.: o Setor C-1, não está cadastrado na Prefeitura.

Área Construída Avaliada: 57,53m²

Padrão construtivo: médio.

Estado de conservação: podemos caracterizar como boa.

Idade aparente: nova.


Ana Paula de Souza Azevedo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060036539-2

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




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

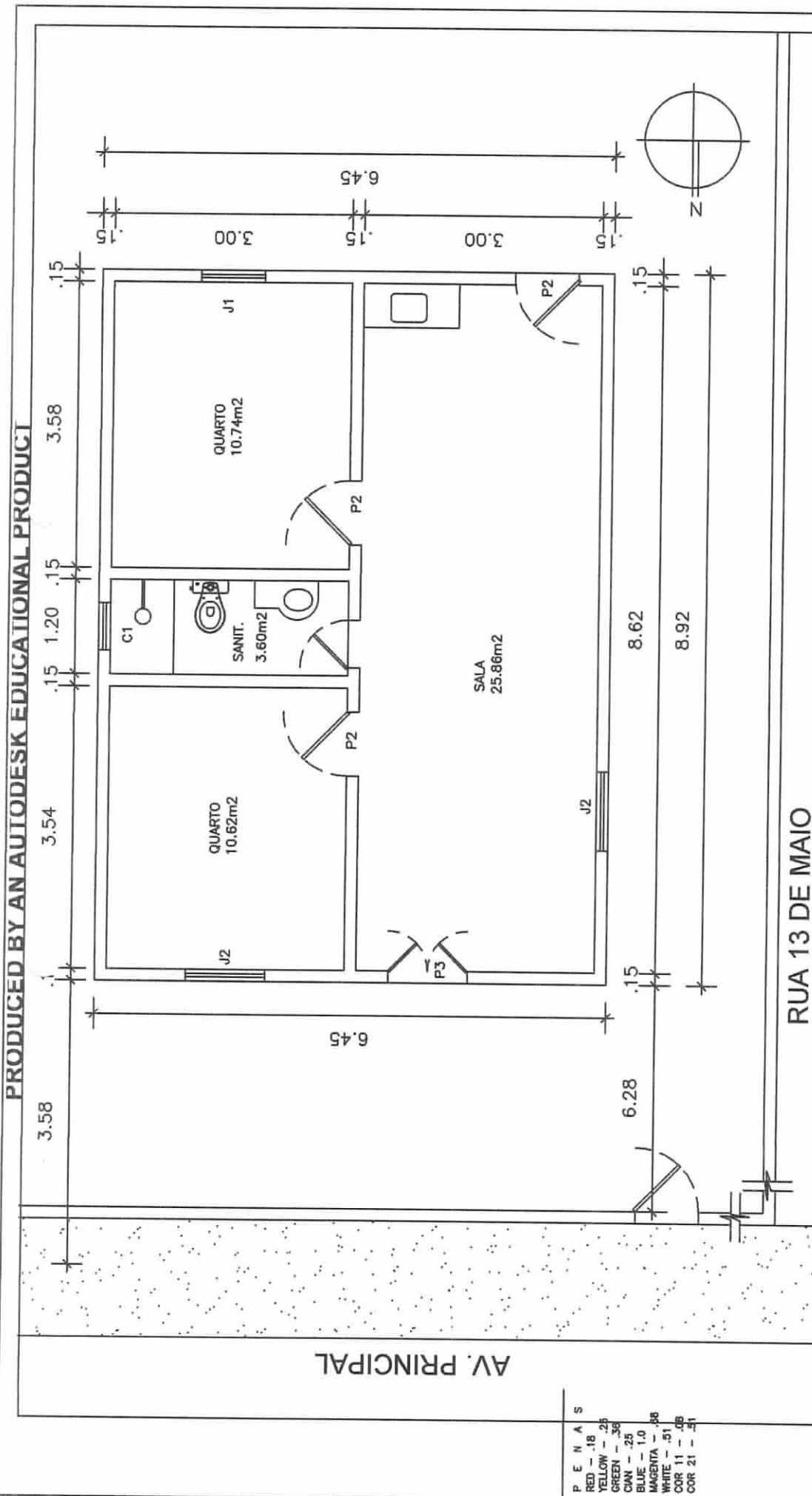
Ambientes internos / área externa



Paraipaba-CE, 22 de junho de 2017.

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



P E N A S
 RED - .18
 YELLOW - .25
 GREEN - .38
 CYAN - .25
 BLUE - 1.0
 MAGENTA - .38
 WHITE - .51
 COR 11 - .06
 COR 21 - .31

LOCAL: AV. PRINCIPAL, CASA 15, ESQUINA COM RUA 13 DE MAIO SETOR C1 - PARAIPABA - CEARÁ		FLS. 06	
PROJETO -- PROJETO DE LEVANTAMENTO		01/01	
PROJETA		PLANTA BAIXA	
ZELIO		A3	
PORTAS P1=0.60x2.10m P3=0.80x2.10m P3=1.00x2.10m		JANELA J1=1.00x1.00m J2=0.80x1.00m	
COMBOGÓ DE CERÂMICA C1=0.40x0.40m		ESCALA 1:50	
QUADRO DE ÁREA ÁREA CONSTRUÍDA AVALIADA = 57,53m ²		DATA JUN./2017	
Ana Paula de Souza Azevêdo Engenheira Civil CREA - CE nº 9748 - D R.M. nº 060096539-2			