

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: Localidade de Camburão, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

(Localização Georeferenciada: S 03° 27,941' W 039° 13,267')



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: Eliane Cardoso da Silva, **CPF:** 699.373.383-87

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 | ☐ |

. Serviços Comunitários:

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

. Vocação Predominante:

- | | |
|--|--|
| ☒ Residencial horizontal | ☐ Institucional |
|--|--|


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

☐ Residencial vertical

☐ Comercial

☐ Industrial

☐ 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 08/06/2017.

Descrição:

A edificação existente conta com área construída de $A = (10,46 \times 16,30) = 170,50\text{m}^2$ em 01 (um) pavimento:

✚ A casa é composta de: varanda em "L", 01 sala com cozinha estilo americano, 04 quartos, 01 banheiro, 01 suíte com banheiro, 01 cozinha e área de serviço.

Água: poço, cacimba com motor; e

Esgoto: fossa.

Dimensões do Terreno: $(27,11\text{m} \times 33,56\text{m}) = 909,81\text{m}^2$

Área Construída (aproximada): $170,50\text{m}^2$

Área Avaliada (aproximada): $170,50\text{m}^2$

Topografia/Formato do Terreno: Plana.

Observação/Ocupação Atual: Ocupada.

Condições da superfície: Seco

. Urbanização:

☐ Rede de abastecimento de água

☐ Rede de esgoto

☐ Rede telefônica

☐ Guias e Sarjetas

☐ Pavimentação asfáltica

☒ Calçamento

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

☒ Iluminação pública

☒ Rede de energia elétrica

☐ Drenagem de águas pluviais

☐ Paralelepípedo

☒ Serviço de coleta de lixo

☐



7.3. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

Identificação:

Inscrição Municipal nº. a Localidade de Camburão, não está cadastrada na Prefeitura

Área construída (aproximada): 170,50m²

Padrão construtivo: médio baixo.

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

- ✚ Área de serviço necessitando das torneiras e cano de esgoto;



- ✚ Fixação do lavatório do banheiro da suíte.



- ✚ As janelas dos quartos são pequenas e com pouca ventilação.

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



⬇ As luminárias e lâmpadas estão danificadas e queimadas.



Idade aparente: aparenta 12 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 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).

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

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





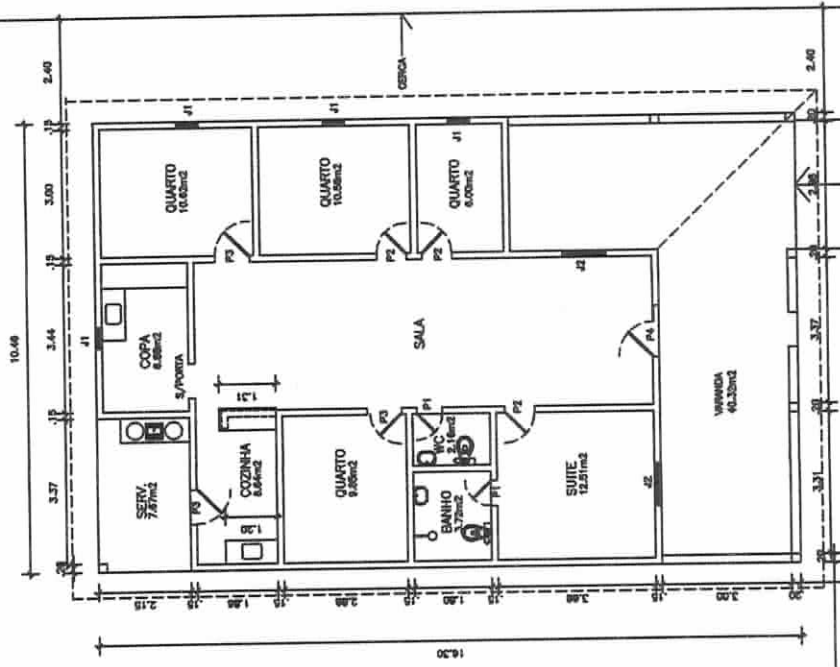
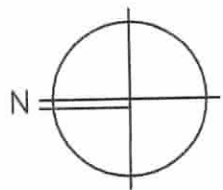
Paraipaba-CE, 22 de junho de 2017.



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



LEGENDA	
PORTAS	JANELAS
P1 - 0.80 X 2.10	J1 - 0.60 X 0.50
P2 - 0.70 X 2.10	J2 - 1.00 X 1.10
P3 - 0.80 X 2.10	
P4 - 1.20 X 2.10	
QUADRO DE ÁREA	
ÁREA DO TERRENO = 909.81m ²	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 170.50m ²	

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



PROPRIETÁRIO _____
 APROVO _____

LEVANTAMENTO DE UMA ESCOLA
 DISTRITO DE CAMBURIÃO PARAIPABA - CEARÁ

PROPRIETÁRIO - PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAIPABA - ADM. DANIRE BARREIA
 PROJETO - PROJETO DE LEVANTAMENTO

PLANTA BAIXA		01/01
Projeto	ESCALA	DATA
ZELADO	1:125	JUN/2017
		A3