

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:

- | | |
|---|---|
| ☒ 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 060096539-2

. 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 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:

- ☒ 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-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 5 anos.


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

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 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\$ 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;

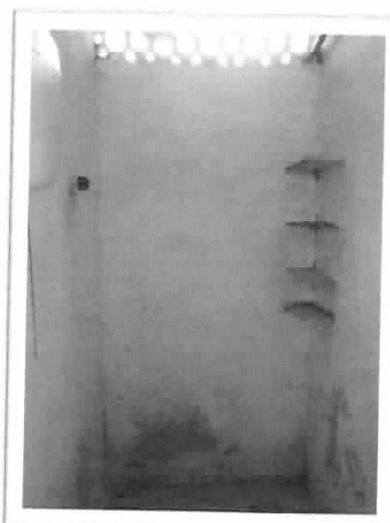
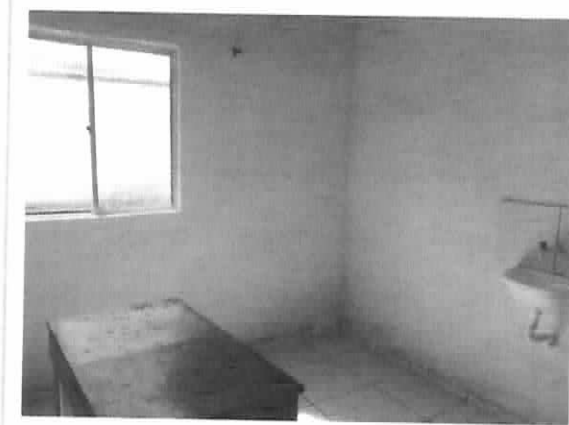
12. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Fachadas



Ambientes internos / área externa

FLS. 08



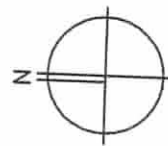
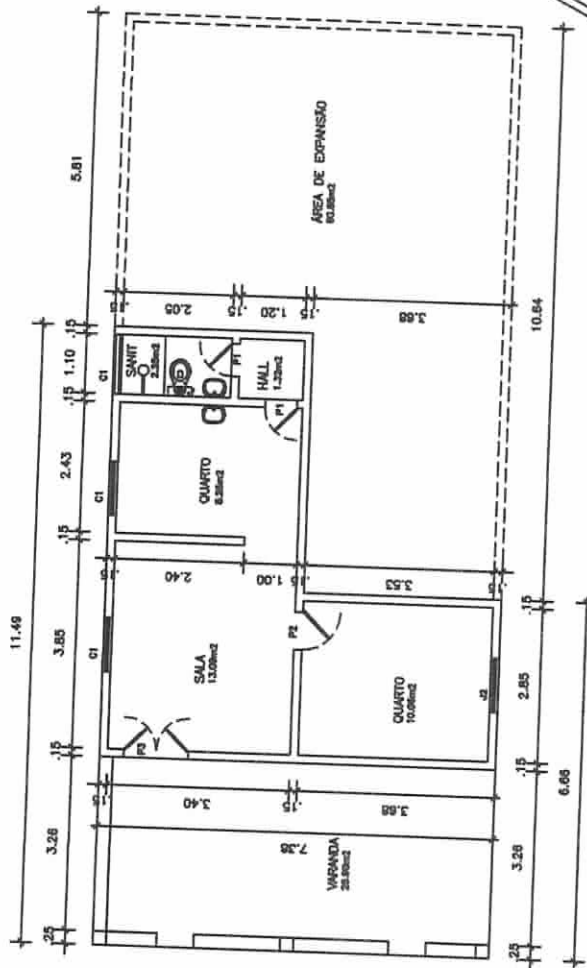
Paraipaba-CE, 22 de junho de 2017.

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

P E N A S
RED - .18
YELLOW - .25
GREEN - .30
CYAN - .25
BLUE - 1.0
MAGENTA - .08
WHITE - .51
COR 11 - .08
COR 21 - .51



FLS. 06

LOCAL: RUA GETULIO VARGAS, 06 - SETOR C-2
PARAIPABA - CEARÁ

PROJETO - PROJETO DE LEVANTAMENTO

PLANTA BAIXA

01/01

DATA
JUN./2017

ESCALA
1:100

PROJETISTA
ZELJO

A3

LEGENDA

PORTAS
P1=0,60x2,10m
P2=0,70x2,10m
P3=1,20x2,10m
JANELA
J1=1,00x1,00m
COMBÓGÓ DE CERÂMICA
C1=1,00x0,40m

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DO TERRENO = 7.500,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA (AVALIADA) = 67,02m²
ÁREA DE EXPANSÃO = 80,85m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 127,87m²

Paulo Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2