

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 06, 2ª Etapa Perímetro Irrigado, Lote: 140, Setor G, Casa 140, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

(Localização Georeferenciada: S 03° 26,444' W 039° 12,721')



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: Rikeciane Brandão Pereira, CPF: 603.611.993-33


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 semelhantes 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
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 27/06/2017.

Descrição:

A edificação existente conta com área total construída avaliada em 208,17m² em 01 (um) pavimento:

- ✚ A edificação avaliada é composta de: varanda em "L", 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro, hall, 01 suíte com banheiro e closet, área de serviço, 02 vestiários com banheiros
- ✚ Campo de futebol medindo: 30,00m x 60,00m.

Água: da adutora; e

Esgoto: fossa.

Área do Terreno (total): 37.000,00m²

Área do Terreno (Avaliado): 4.251,22m²

Área Construída (Avaliada): 208,17m²

Topografia/Formato do Terreno: Plana.

Observação/Ocupação Atual: Desocupada.

Condições da superfície: Seco

. 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 |

7.3. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

Identificação:

Inscrição Municipal nº.: a 2ª Etapa Perímetro Irrigado não está cadastrada na Prefeitura.

Área Construída (Avaliada): 208,17m²

Padrão construtivo: médio.

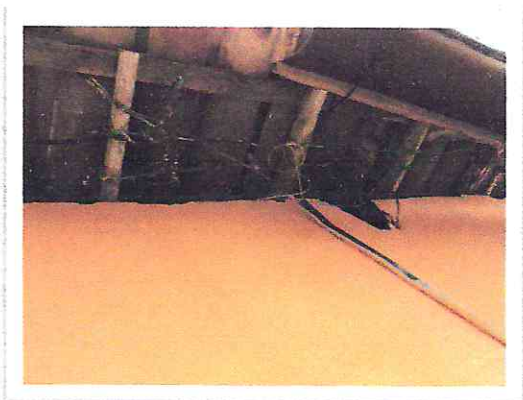
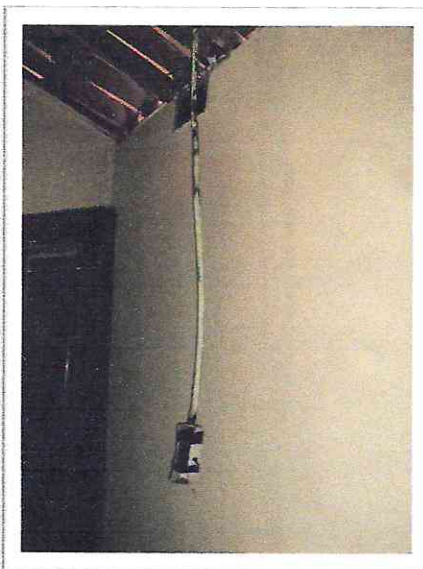
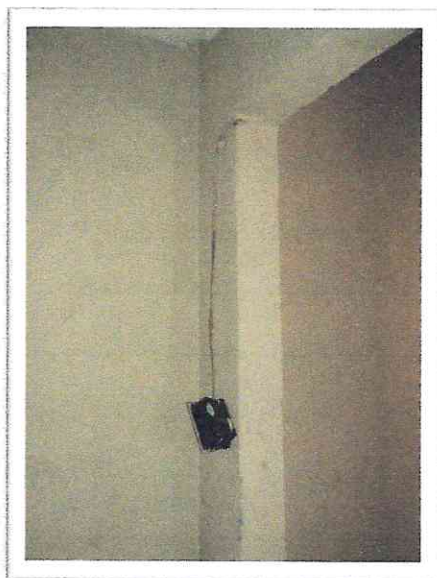

Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096939-2

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

- As janelas dos quartos são pequenas e com pouca ventilação, e na suíte não tem janela;



- As instalações elétricas têm que ser feitas uma revisão, tem tomada e disjuntor pendurados. Os refletores do campo não estão funcionando;



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

- ✚ Nos vestiários as esquadrias são portões com grades vazadas.



- ✚ Fissuras e rachaduras na laje e na parede do reservatório superior da caixa d'água.



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

Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - 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\$ 750,00 (setecentos 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;

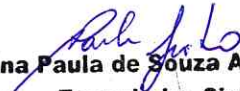
12. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

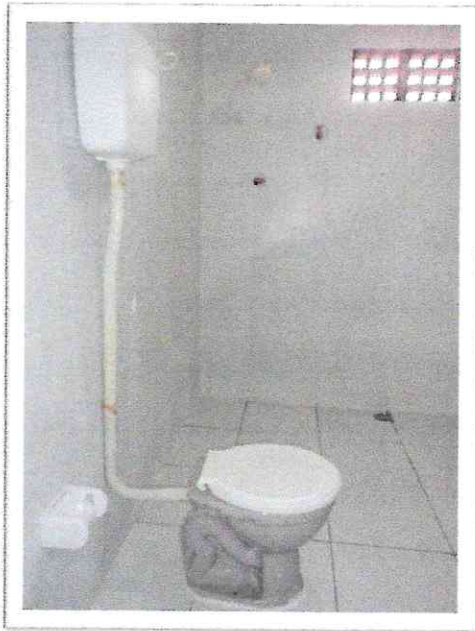
Fachadas



Ambientes internos / área externa




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



Campo de futebol



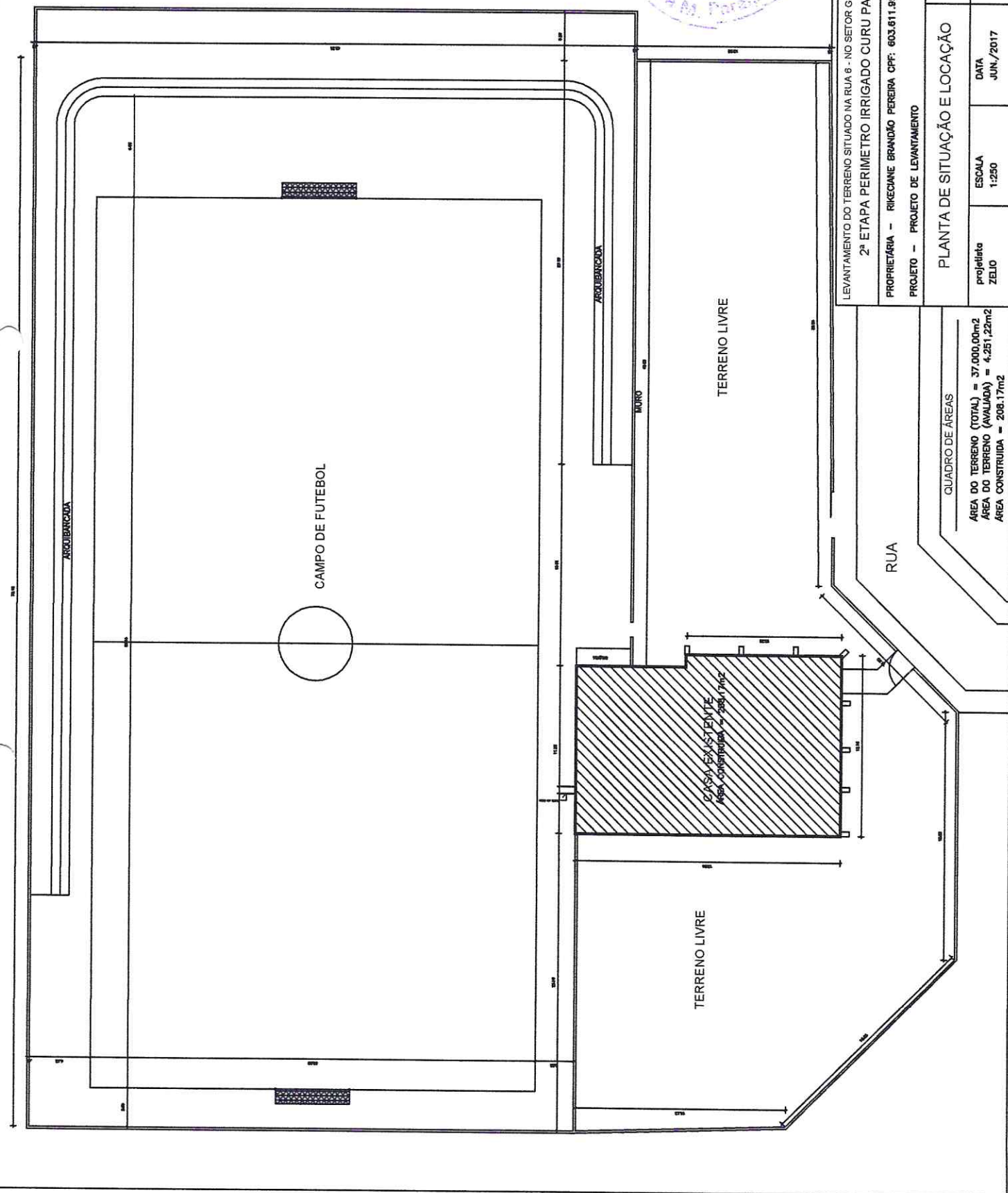
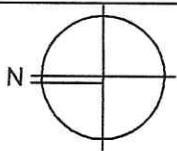
Paraipaba-CE, 29 de junho de 2017.



Ana Paula de Souza Azevêdo

Ana Paula de Souza Azevêdo
Enga. Civil: CREA-CE 9.748-D
Reg. Nac. 060096539-2

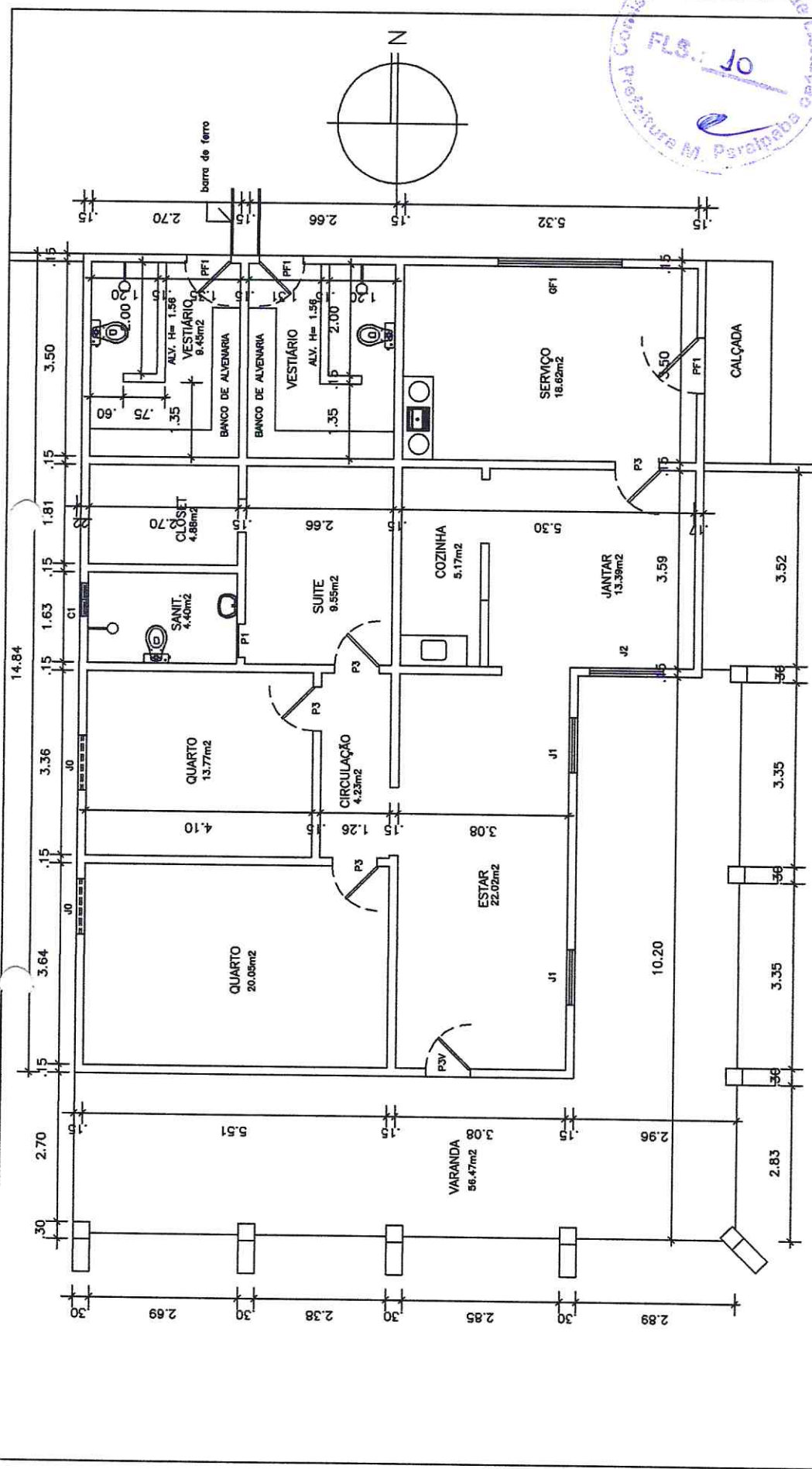
Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2



LEVANTAMENTO DO TERRENO SITUADO NA RUA 6 - NO SETOR G - LOTE 140 - CASA 140			
2ª ETAPA PERÍMETRO IRRIGADO CURU PARAIPABA			
PROPRIETÁRIA - RILECINE BRANCO PEREIRA CPF: 603.611.993-33			
PROJETO - PROJETO DE LEVANTAMENTO			
PLANTA DE SITUAÇÃO E LOCAÇÃO			01/02
projeto	ESCALA	DATA	
ZELIO	1:250	JUN./2017	A3

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO (TOTAL)	= 37.000,00m²
ÁREA DO TERRENO (AVALIADA)	= 4.251,22m²
ÁREA CONSTRUÍDA	= 208,17m²

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



LEVANTAMENTO DO TERRENO SITUADO NA RUA 6 - NO SETOR G - LOTE 140 - CASA 140		2ª ETAPA PERIMETRO IRRIGADO CURU PARAIPABA	
PROPRIETÁRIA - RIKECIANE BRANDÃO PEREIRA CPF: 603.611.993-33		PROJETO - PROJETO DE LEVANTAMENTO	
PLANTA BAIXA		02/02	
projetista ZELIO	ESCALA 1:75	DATA JUN./2017	A3
legenda PORTAS P1 = 0.60 X 1.10 (tipo sanfonada) P3V = 0.80 X 2.10 (tipo veneziana) P3 = 0.80 X 2.10 (tipo parafé) JANELAS J0 = 1.00 X 0.50 (tipo veneziana) J1 = 1.00 X 1.20 (tipo veneziana) J2 = 1.30 X 0.70 (tipo ficha) 1-PISO CERÂMICO 2-PISO CIMENTADO ESPONJADO ÁREA DO TERRENO (TOTAL) = 37.000,00m² ÁREA DO TERRENO (AVALIADA) = 4.251,22m² ÁREA CONSTRUÍDA = 208.17m²		PROPRIETÁRIO PROJETO CÁLCULO CONSTRUÇÃO	

Ana Paula de Souza Azevêdo
 Engenheira Civil