

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.

Endereço: Rua Antônio Eusébio, nº. 278. - Bairro: Centro, 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: Everardo Sales Campos, **CPF:** 674.388.653-04.

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;


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 07/07/2017.



Ana Paula de Souza Azevedo
Ana Paula de Souza Azevedo
Engenheira Civil
CREA - CE n  9748 - D
R.N. n  060096539-2

Descrição:

A edificação existente conta com casa principal, bar, churrasqueira e banheiros da área de piscina, com área total construída de 261,23m², em 01 (um) pavimento:

- ± A casa principal é composta de: varanda, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 cozinha, 01 despensa, 02 suítes com banheiro, 01 quarto, 01 banheiro, 01 depósito e área de serviço.

A Casa principal com área construída de 207,31m² em 01 (um) pavimento;

Área construída do Bar: 33,94m²

Área construída da Churrasqueira: 12,92m²

Área construída dos banheiros da área de piscina: 7,06m²



Água: Cagece e tem uma cisterna com casa para motor.

Dimensões do Terreno: 913,21m²

Área Construída: 261,23m² ✓

Área Avaliada (A): 261,23m²

Topografia/Formato do Terreno: Plana com desnível.

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 | ☐ |

7.4. Vistoria das Edificações e Benfeitorias**Identificação:**

Inscrição Municipal nº. 0000000206

Distrito: 01

Setor: 1

Quadra: 009

Lote: 0205

Unid.: 001

Dimensões do Terreno: 896,00m²

Área construída: 265,95m² ✓

Padrão construtivo: médio

Ana Paula de Souza Azevedo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060056539-2

Estado de conservação: podemos caracterizar como necessitando de alguns reparos, como exemplos tem-se:

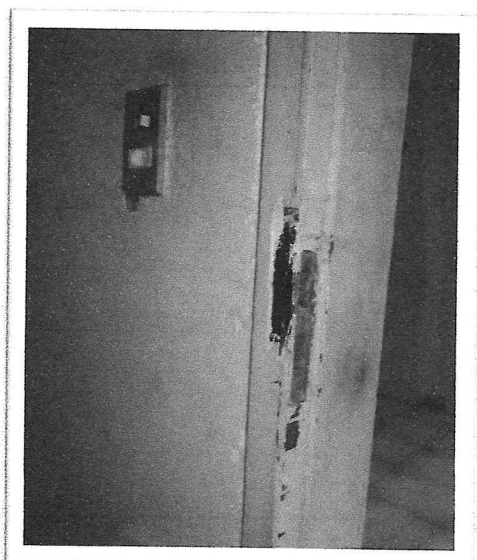
✚ O piso da rampa está cedendo, o cimentado precisa ser reconstruído, a inclinação da mesma é muito acentuada e sem corrimão;



✚ Remoção de caminhos de cupins



✚ As fechaduras e forramentos danificados



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

✚ Infiltrações, rebocos e pinturas danificadas;



Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060026539-2



✚ Área de serviço necessitando de reforma;



✚ Casa da motor-bomba danificada



✚ Cisterna sem a tampa de concreto

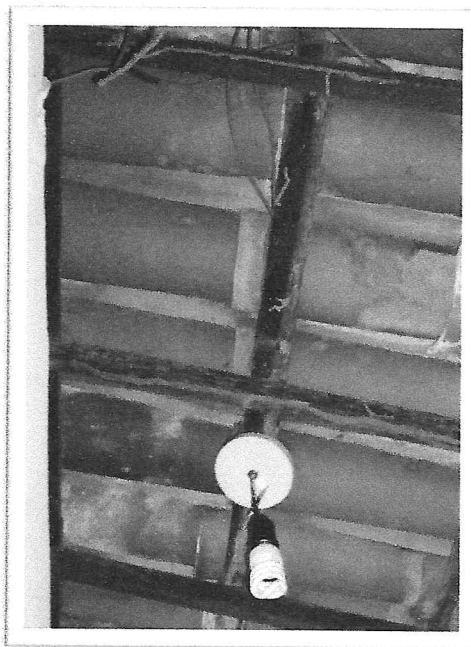


✚ Insetos (gafanhotos), necessitando de dedetização



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

✚ Revisão nas instalações elétricas;



Idade aparente: aparenta mais de 15 anos.

8. METODOLOGIA ADOTADA

☒ - 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.

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\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais).

11. OBSERVAÇÕES

O presente trabalho fundamenta-se:

Na documentação fornecida pelo interessado;

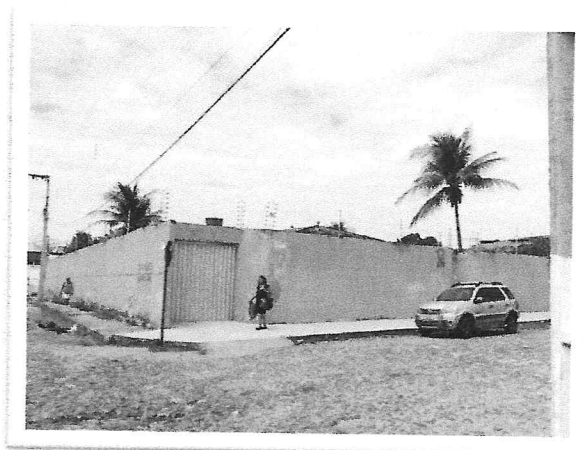
Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da região, todas tomadas de boa fé e, portanto confiáveis;

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

12. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



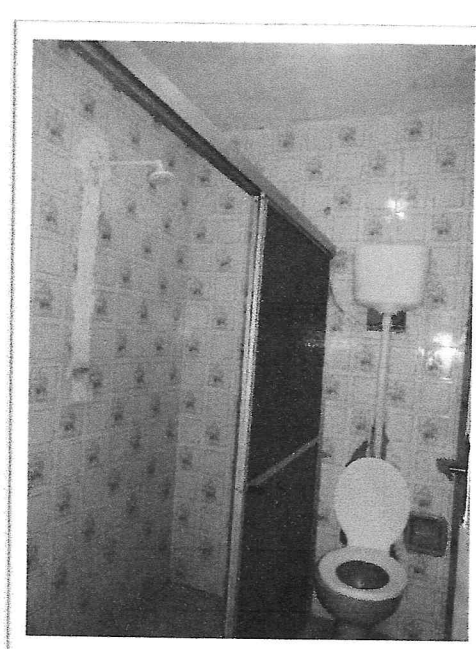
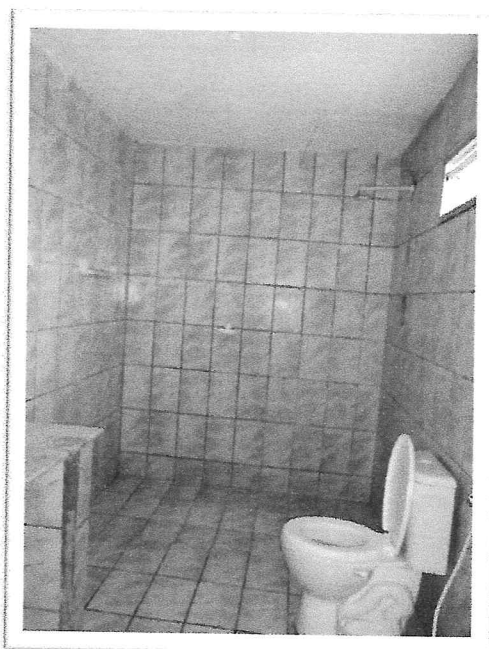
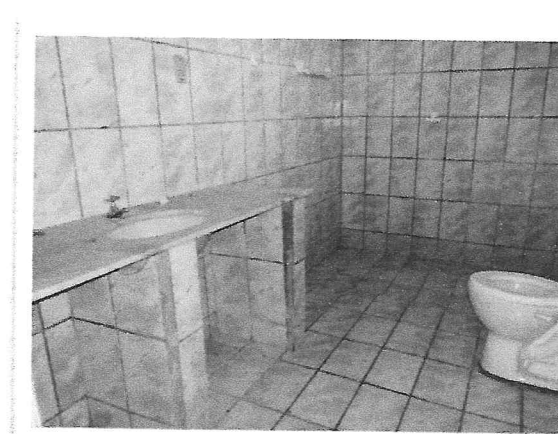
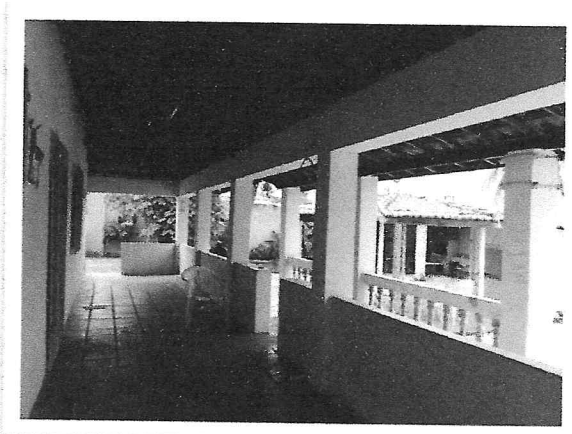
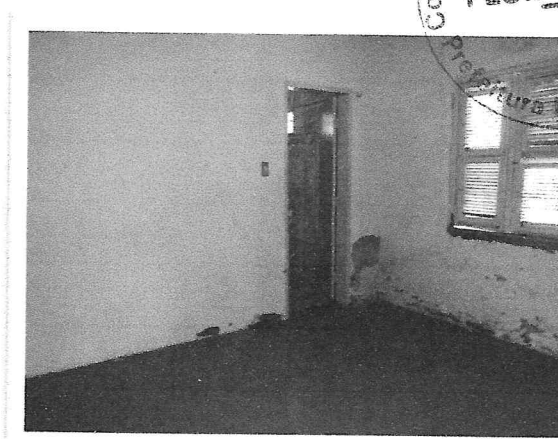
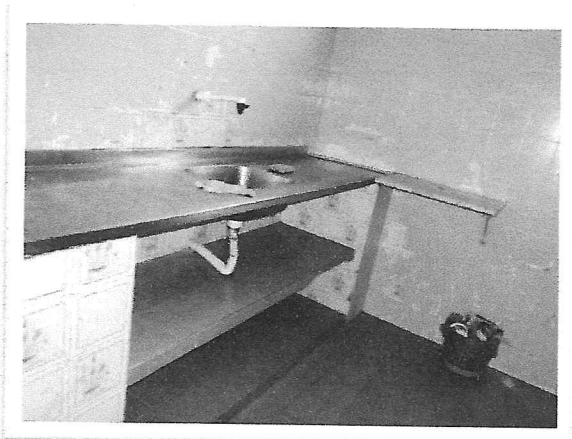
Fachadas



Casa principal Ambientes internos / área externa



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





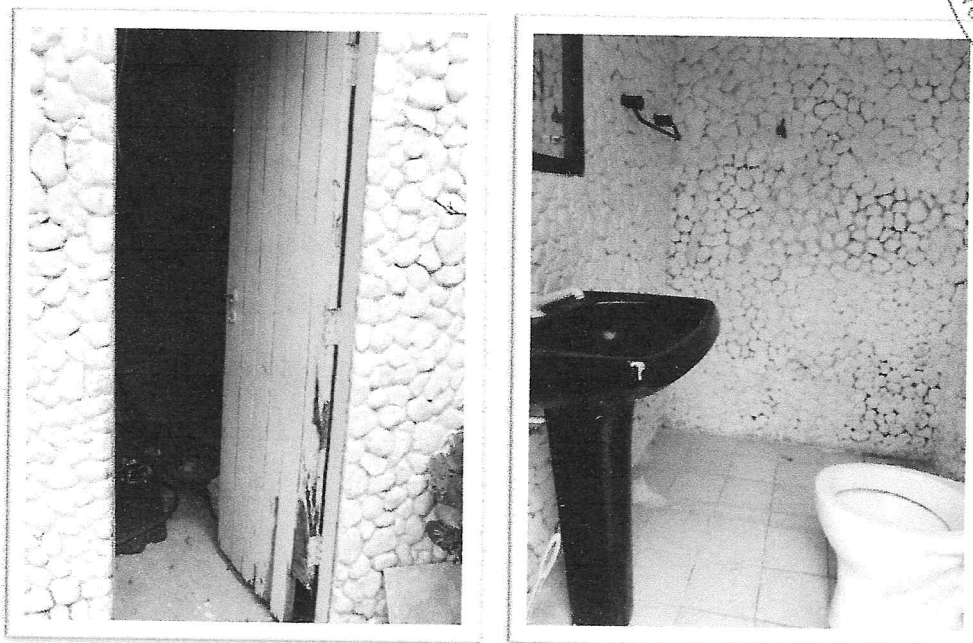
Bar



Churrasqueira



Banheiros da área de piscina



Piscina

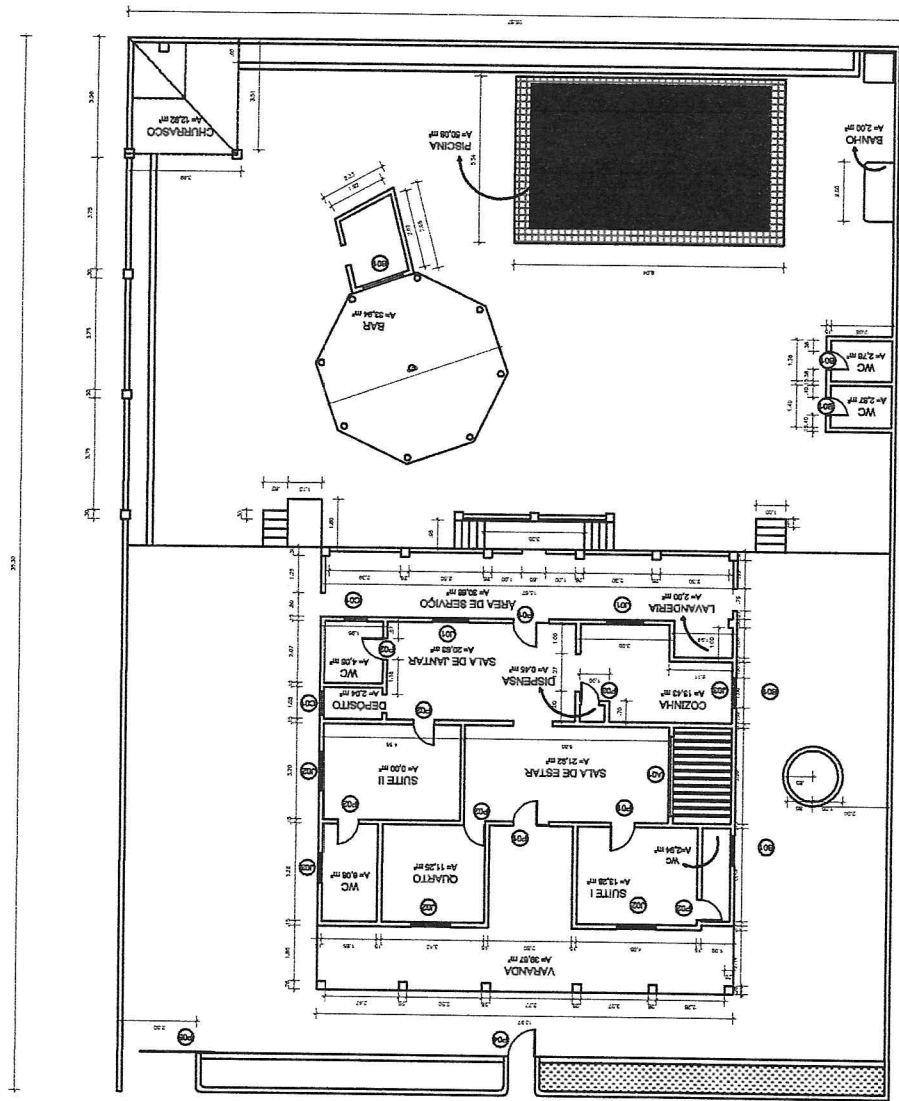


Paraipaba-CE, 24 de agosto de 2017.

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



Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil

CREA - CE nº 9748 - D

R.N. nº 060096539-2

LEVANTAMENTO DA CASA SITUADA NA RUA ANTONIO EUSEBIO. - Nº 278
CENTRO, PARAIPABA

PROPRIETÁRIO - EDVARDO SALES CAMPOS CPF-674.388.653-04

PROJETO - PROJETO DE LEVANTAMENTO

ÁREA DO TERRENO (AVALIADA) = 913,21m²
ÁREA DA CASA PRINCIPAL = 207,31m²
ÁREA DO BAR = 33,94m²
ÁREA DA CHURRASQUEIRA = 12,92m²
ÁREA DOS BANHEIROS (PISCINA) = 7,06m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 261,23m²

PLANTA BAIXA

01/01

DESENHO
ERIC LIMA

ESCALA
INDICADA

DATA
JUL./2017

A3

