

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM



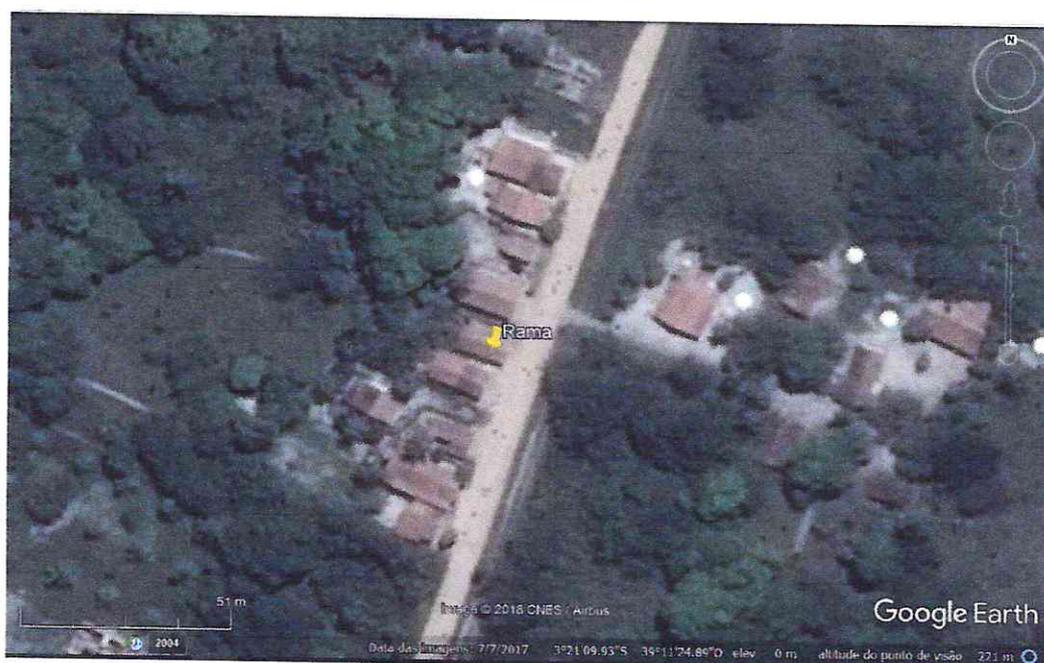
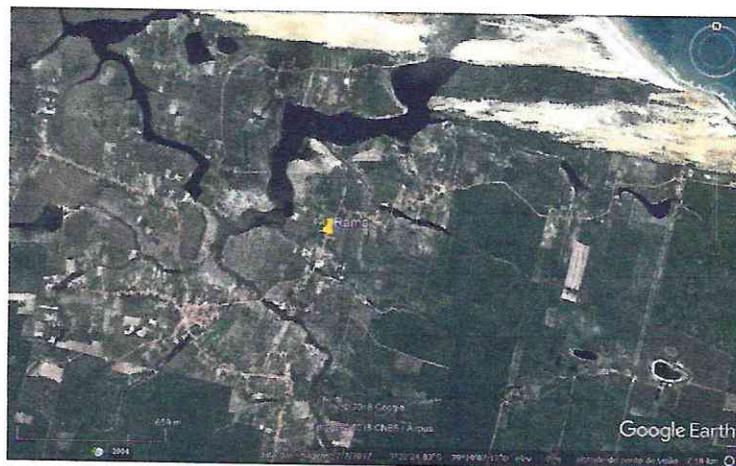
## 1. INTRODUÇÃO

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:** Estrada Boa Vista-Lagoinha, Localidade: Rama, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.  
(Localização Georeferenciada: S 03° 21'10,04" W 39° 11'25,19")



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



### 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:** Islande Maria Pereira de Castro, **CPF:** 010.947.583-61

### 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:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de abastecimento de água | <input type="checkbox"/> Guias e Sarjetas                     |
| <input type="checkbox"/> Rede de esgoto                           | <input type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica               |
| <input type="checkbox"/> Rede telefônica                          | <input type="checkbox"/> Calçamento                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública            | <input type="checkbox"/> Paralelepípedo                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de energia elétrica      | <input checked="" type="checkbox"/> Serviço de coleta de lixo |
| <input type="checkbox"/> Drenagem de águas pluviais               | <input checked="" type="checkbox"/> Areia/Piçarra             |

##### . Serviços Comunitários:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Transporte Coletivo | <input type="checkbox"/> Comércio                |
| <input type="checkbox"/> Hospital            | <input checked="" type="checkbox"/> Policiamento |

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

- Escolas  
 Coleta de Lixo

- Áreas de lazer



**. Vocaç o Predominante:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial horizontal | <input type="checkbox"/> Institucional           |
| <input type="checkbox"/> Residencial vertical              | <input type="checkbox"/> Conjuntos habitacionais |
| <input type="checkbox"/> Comercial                         | <input type="checkbox"/>                         |
| <input type="checkbox"/> Industrial                        | <input type="checkbox"/>                         |

**. Padr o Construtivo Predominante:**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Prolet rio                | <input type="checkbox"/> M dio superior |
| <input type="checkbox"/> Baixo                     | <input type="checkbox"/> Alto           |
| <input checked="" type="checkbox"/> M dio Inferior | <input type="checkbox"/> Luxo/Premium   |
| <input type="checkbox"/> M dio                     |   |

**7.2. Vistoria do Avaliando**

A vistoria do im vel avaliando foi realizada no dia 17/10/2018.

**Descri o:**

A edifica o existente conta com  rea total constru da avaliada em 67,32m<sup>2</sup> em 01 (um) pavimento:

- A edifica o avaliada   composta de: 01 varanda, 02 salas, 01 quarto, 01 cozinha, 01 lavabo e 01 banheiro.

 gua: da adutora; e

Esgoto: fossa.

**Dimens es do Terreno:**

** rea Constru da Avaliada:** 67,32m<sup>2</sup>

**Topografia/Formato do Terreno:** Plana.

**Observa o/Ocupa o Atual:** Desocupada.

**Condi es da superf cie:** Seco

**. Urbaniza o:**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de abastecimento de  gua | <input type="checkbox"/> Guias e Sarjetas                     |
| <input type="checkbox"/> Rede de esgoto                           | <input type="checkbox"/> Pavimenta o asf ltica                |
| <input type="checkbox"/> Rede telef nica                          | <input type="checkbox"/> Cal amento                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ilumina o p blica             | <input type="checkbox"/> Paralelep do                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de energia el trica      | <input checked="" type="checkbox"/> Servi o de coleta de lixo |

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

Drenagem de águas pluviais

Areia/Piçarra



### 7.3. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

**Identificação:**

**Inscrição Municipal nº.:** na Localidade: Rama, não está cadastrado na Prefeitura.

**Área Construída Avaliada:** 67,32m<sup>2</sup>

**Padrão construtivo:** médio.

**Estado de conservação:** podemos caracterizar como precisando de alguns reparos, instalações hidráulicas e elétricas.

**Idade aparente:** 10 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 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\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).**

### 11. OBSERVAÇÕES

O presente trabalho fundamenta-se:

Na documentação fornecida pelo interessado;

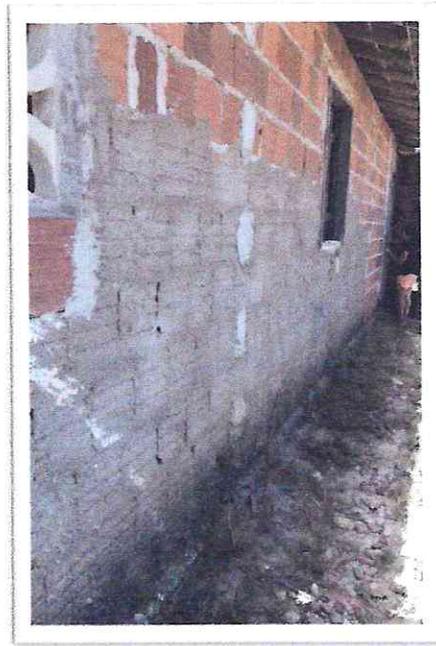
Nos dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da região, todas tomadas de boa fé e, portanto confiáveis;

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

**12. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO**



**Fachadas**



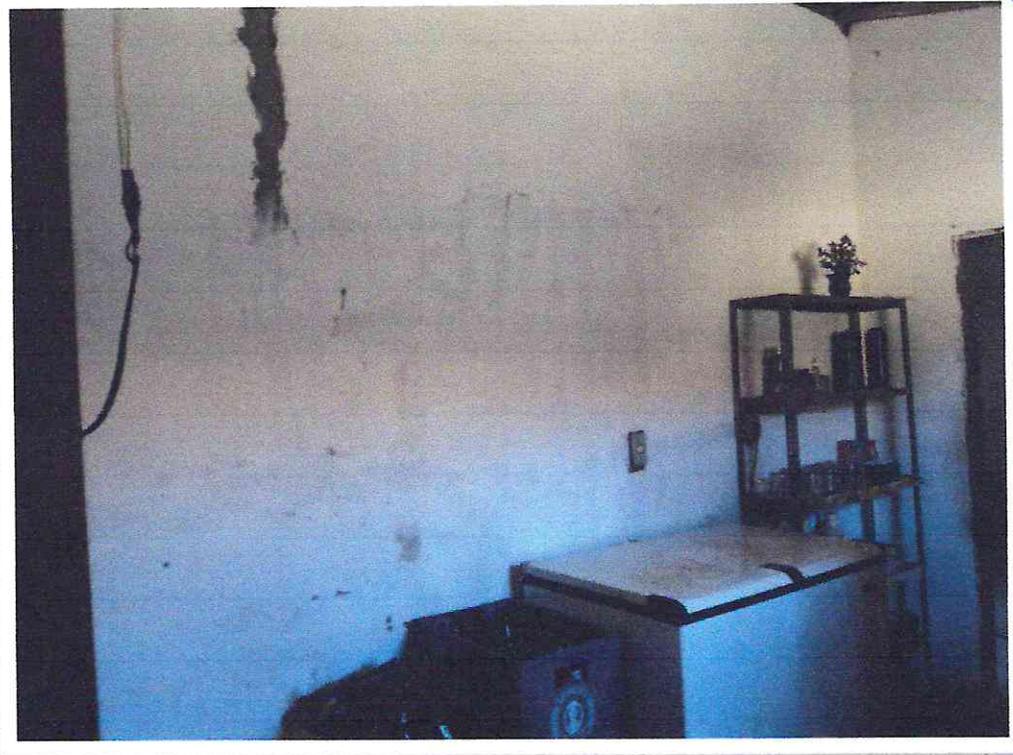
**Ambientes internos / área externa**

**Sala 01**



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

Sala 02



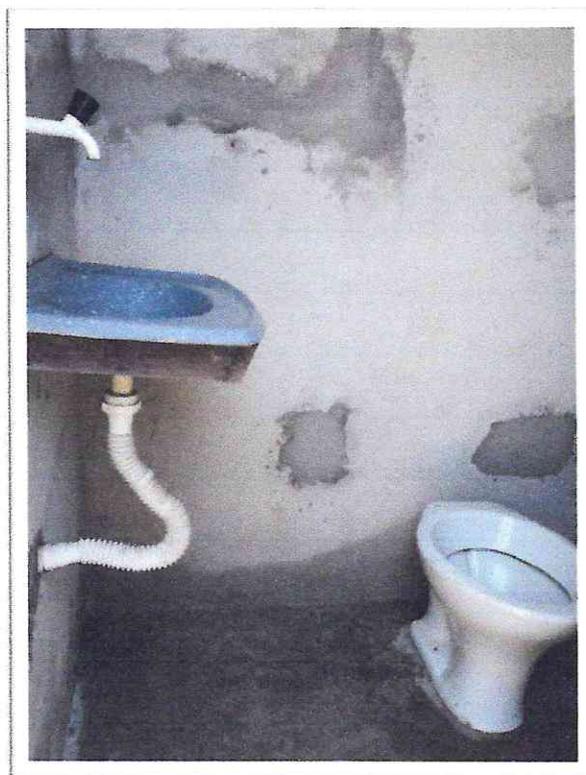
Quarto



*Ana Paula de Souza Azevêdo*  
Ana Paula de Souza Azevêdo  
Engenheira Civil  
CREA - CE nº 9748 - D  
R.N. nº 060095539-2



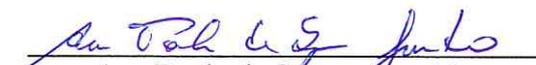
Banheiro



Lavabo



Paraipaba-CE, 25 de outubro de 2018.

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