

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: Av. Principal, – Setor E, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

(Localização Georeferenciada: Logitude: 480675.00 m E Latitude: 9615698.00 m S)



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: João Areste da Costa, CPF: 713.413.743-00

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 | ☐ Areia/Piçarra |

. Serviços Comunitários:

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

. Vocação Predominante:

- | | |
|--|--|
| ☒ Residencial horizontal | ☐ Institucional |
| ☐ Residencial vertical | ☐ Conjuntos habitacionais |
| ☐ Comercial | ☐ |
| ☐ Industrial | ☐ |

Ana Paula de Souza Azevedo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 050096539-2

. Padrão Construtivo Predominante:

- | | |
|--|---|
| ☐ Proletário | ☐ Médio superior |
| ☐ Baixo | ☐ Alto |
| ☒ Médio Inferior | ☐ Luxo/Premium |
| ☒ Médio | |

7.2. Vistoria do Avaliado

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 16/05/2019.

Descrição:

A edificação existente conta com área total construída avaliada em 132,43m² em 01 (um) pavimento:

- ✚ A edificação avaliada é composta de: 01 garagem, 01 sala, 01 cozinha, 03 quartos, 01 banheiro e 01 área de serviço.

Água: do poço e da adutora;

Esgoto: fossa.

Dimensões do Terreno: 35,92m x 9,05m = 325,08m²

Área Construída Avaliada: 132,43m²

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.: o Setor E, não está cadastrado na Prefeitura.

Área Construída Avaliada: 132,43m²

Padrão construtivo: médio.

Estado de conservação: podemos caracterizar como boa.

Idade aparente: aproximadamente 15 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 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\$ 400,00 (quatrocentos 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

Fachada

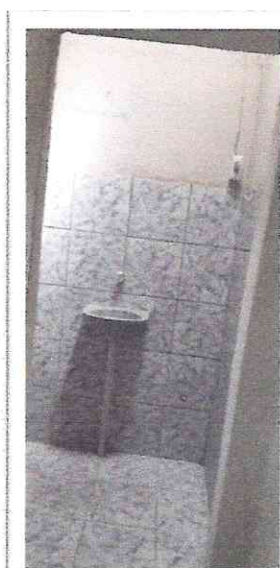
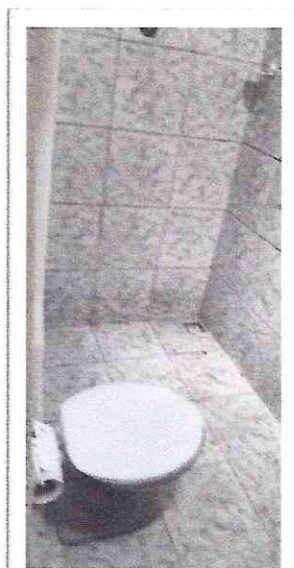


Ana Paula de Souza Azevedo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2

Ambientes internos / área externa



Sala



Banheiro



Garagem

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



Cozinha



Área de serviço

Paraipaba-CE, 27 de maio de 2019.

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