

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: Localidade de Calumbi dos Fernandes, Paraipaba – Ceará, CEP: 62.685-000.

(Localização Georeferenciada: -3.381935°S, -39,195171°W)



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: Hozana Martins dos Santos, **CPF:** 038.078.873-00

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:

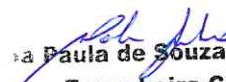
- | | |
|---|---|
| ☒ Rede de abastecimento de água | ☐ Guias e Sarjetas |
| ☐ Rede de esgoto | ☐ Pavimentação asfáltica |
| ☐ Rede telefônica | ☐ Calçamento |
| ☒ Iluminação pública | ☐ Paralelepípedo |
| ☒ Rede de energia elétrica | ☒ Serviço de coleta de lixo |
| ☐ Drenagem de águas pluviais | ☒ Areia |

. Serviços Comunitários:

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

. Vocação Predominante:

- | | |
|--|--|
| ☒ Residencial horizontal | ☐ Institucional |
|--|--|


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

☐ Residencial vertical

☐ Conjuntos habitacionais

☐ Comercial

☐

☐ Industrial

☐

. Padrão Construtivo Predominante:

☐ Proletário

☐ Médio superior

☒ Baixo

☐ Alto

☒ Médio Inferior

☐ Luxo/Premium

☐ Médio

7.2. Vistoria do Avaliando

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 03/10/2019.

Descrição:

A edificação existente conta com área construída de:

Casa 1 = 240,24m²

Casa 2 = 26,99m²

Totalizando: 267,23m²

A Casa 1 é composta de: varanda em "U", 01 sala, 01 circulação, 02 quartos, 02 banheiros, 01 suíte com banheiro e 01 cozinha.

A Casa 2 é composta de: 01 cozinha, 01 quarto e 01 banheiro.

Água: poço e Cagece.

Esgoto: fossa.

Área do Terreno: 766,59m²

Área Construída: 267,23m²

Área Avaliada: 267,23m²

Topografia/Formato do Terreno: Plana.

Observação/Ocupação Atual: Desocupada.

Condições da superfície: Seco

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

. 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 | ☒ Áreia |

7.3. Vistoria das Edificações e Benfeitorias

Identificação:

Inscrição Municipal nº. a Localidade de Calumbi dos Fernandes, não está cadastrada na Prefeitura

Área construída: 267,23m²

Padrão construtivo: médio.

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

Idade aparente: a Casa 1 é nova e a Casa 2 aparenta 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 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\$ 500,00 (quinhentos reais).

11. OBSERVAÇÕES

O presente trabalho fundamenta-se:

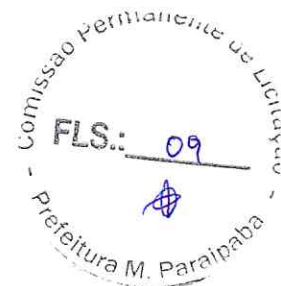
Na documentação fornecida pelo interessado;


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

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



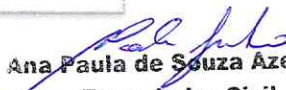
Área externa

Casa 1

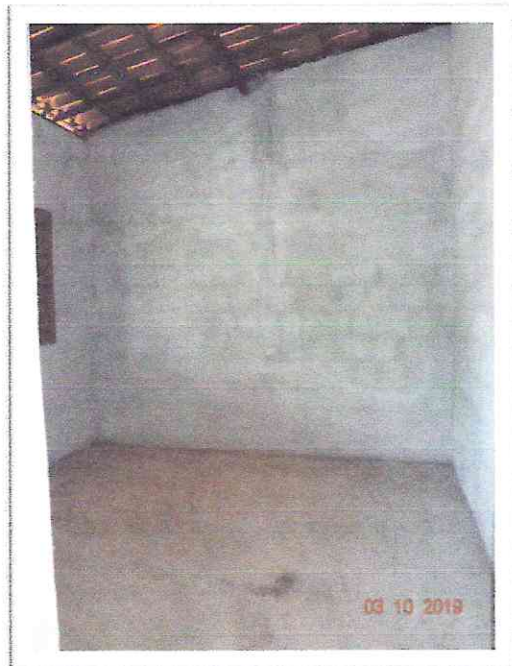
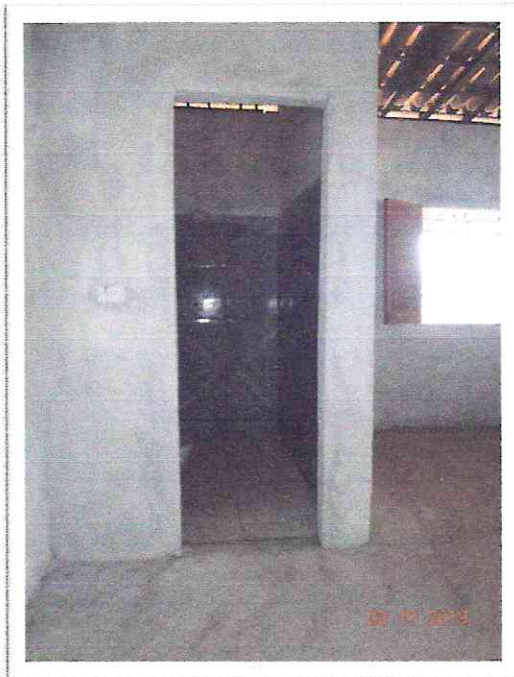


Casa 2

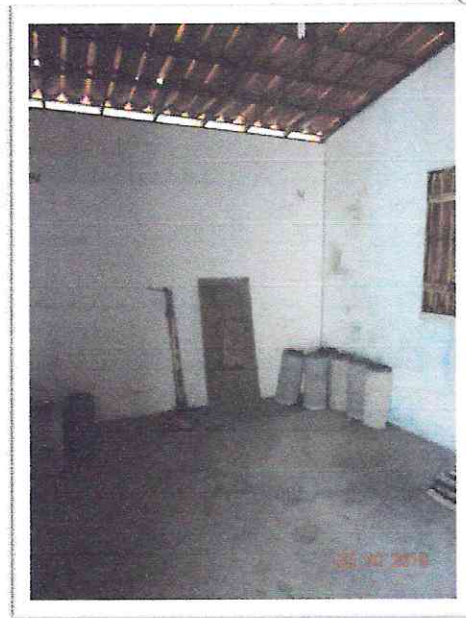
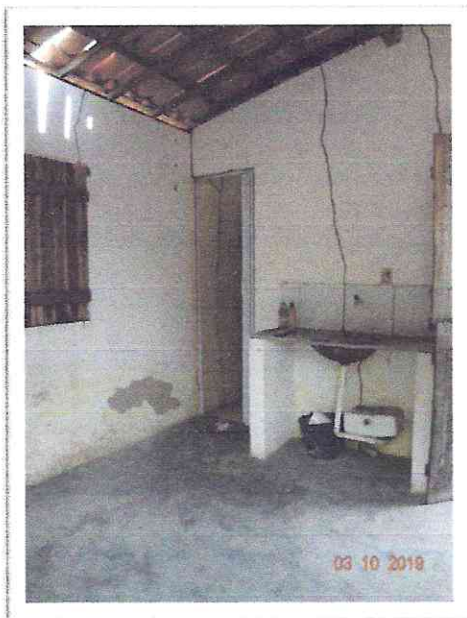



Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2

**Ambientes internos
Casa 1**



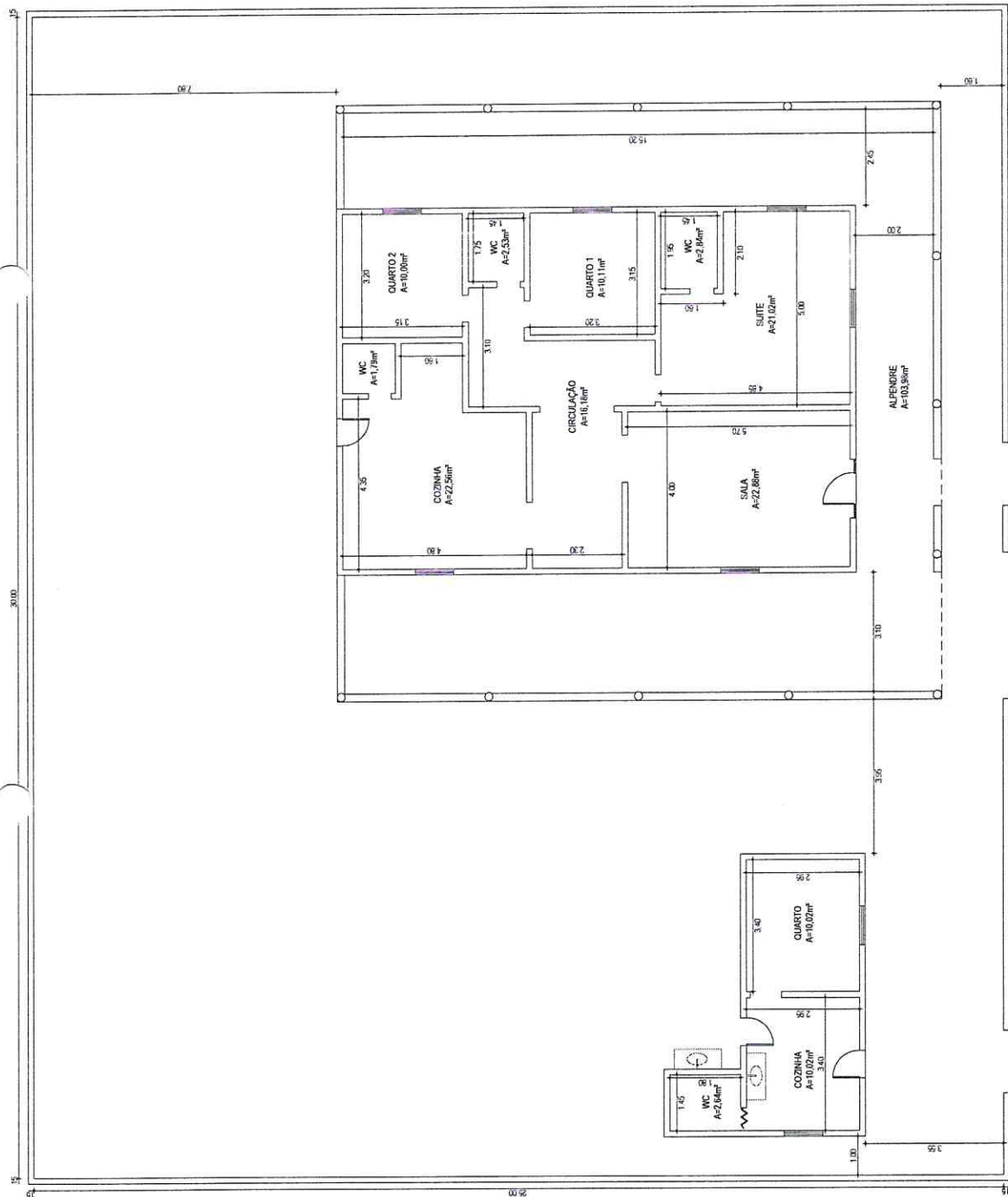
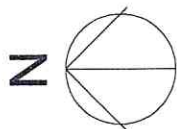
Casa 2



Paraipaba-CE, 04 de outubro de 2019.

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



RUA DO CHAFARIZ

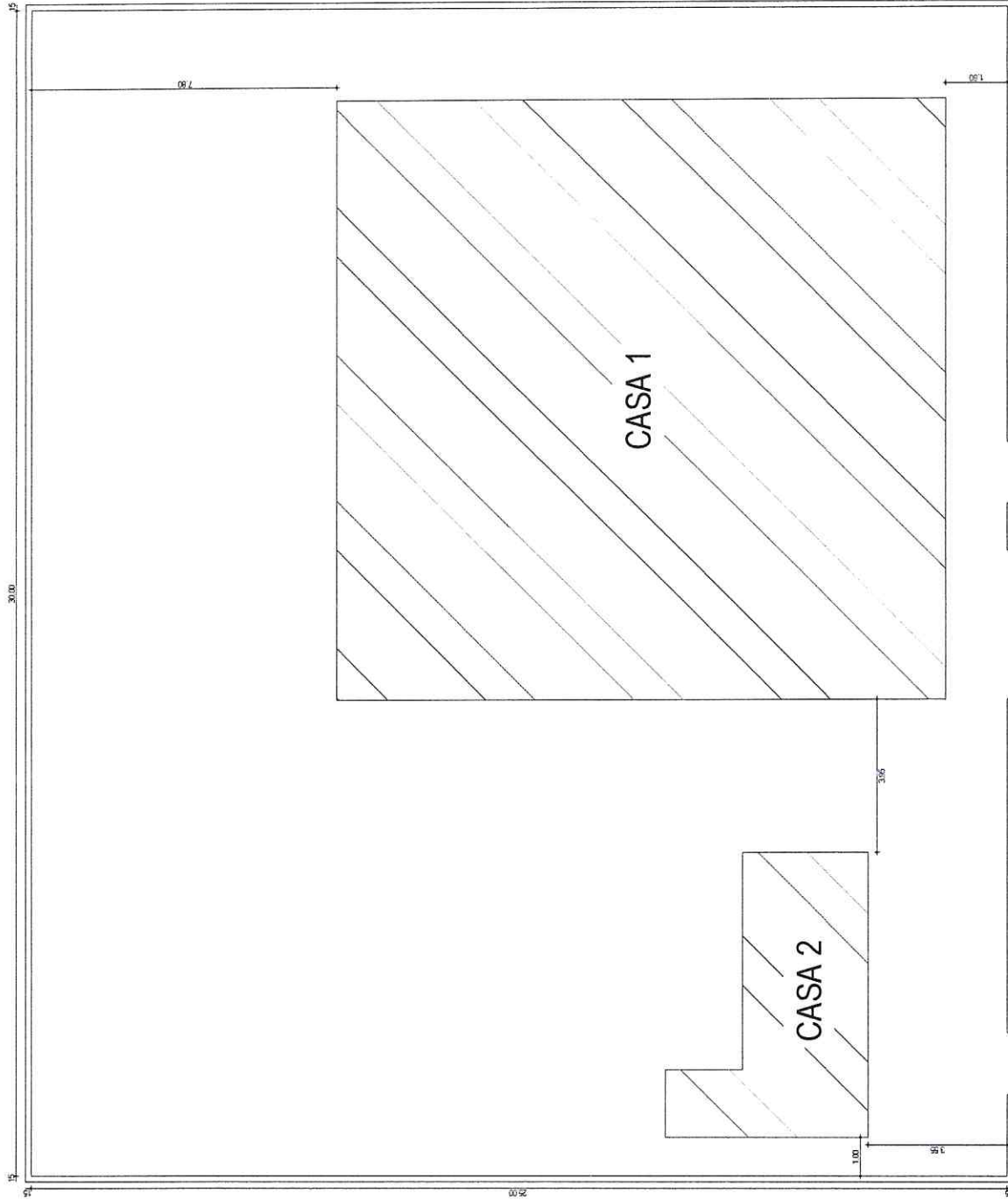
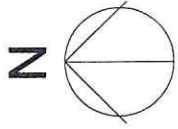


Ana Paula de Souza Azevêdo
Engenheira Civil
CREA - CE nº 9748 - D
R.N. nº 060096539-2

COORDENADAS: 3.381935°S
39.195171°W

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 766,59 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA CASA 1: 240,24 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA CASA 2: 26,99 m²

① PLANTA BAIXA
ESC 1:--



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

COORDENADAS: 3.381935°S
39.195171°W

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 766,59 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA CASA 1: 240,24 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA CASA 2: 26,99 m²

1 PLANTA BAIXA
ESC 1:100

RUA DO CHAFARIZ