

Índice.....

**1 – Objeto**

1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais

1.2- Características da região

1.3 – Melhoramentos públicos

**2 - Mapas de localização**

2.1 – Geomapa

2.2– Google maps

2.3–Google earth

**3 – Fotos**

**4 - Metodologia**

**5 – Valor de mercado**

**6 – Conclusão**

**PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de mercado do bem penhorado nos autos nº 1501379-73.2019.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Um terreno com 674,00 m<sup>2</sup> e suas benfeitorias que medem 28,47 m<sup>2</sup>, situado a Rua do Ingá, no bairro do Engenho D'Água - Ilhabela/SP, Inscrição cadastral nº 2308.0051.0010.

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023</b> www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal <b>JORGE RIBEIRO DOS SANTOS</b>		Compromissário	
Endereço de Localização INGA,   - ENGENHO D'ÁGUA - 11630-000   Quadra: 10 Lote: 13		<b>DATAS DE VENCIMENTO</b> COTA ÚNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 2308.0051.0010	Endereço de Correspondência PADRE JOAO MANOEL, RUA 607, JARDINS - 01411-001   SÃO PAULO - SP	<b>Receita</b> IPTU	<b>Valor</b> Total R\$ 1.836,35
Código do Município 752			
Número do Aviso 941588			
Lei 1223/2017		<b>R\$ Valor</b> Cota Única	1.560,90
<b>Informações do Terreno</b>			
Área em M² 674,00	Valor em M²/R\$ 200,49	Valor Venal 135.129,00	Testada Testada Principal 33,5
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1
<b>Informações do Prédio</b>			
Padrão Construtivo PR-6	Área em M² 26,47	Valor em M² 390,63	Fator Obsolescência 1,00
			Valor Venal 11.123,20
			Aliquota 1,15
			Imposto 127,89
Imposto Territorial 1.553,98	Imposto Predial 127,89	Taxa de Lixo Residencial 154,48	Taxa de Lixo Comercial 0,00

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro do Engenho D'Água – Ilhabela/SP, a 1,6 km da praia do Engenho D'Água, a 3,1 km do centro da cidade, a 6,2 km da balsa de travessia e tem fácil acesso a pontos de comércio e serviços variados, tais como; agências bancárias, farmácias, padarias, restaurantes, supermercados, entre outros.

1.3 -Melhoramentos Públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

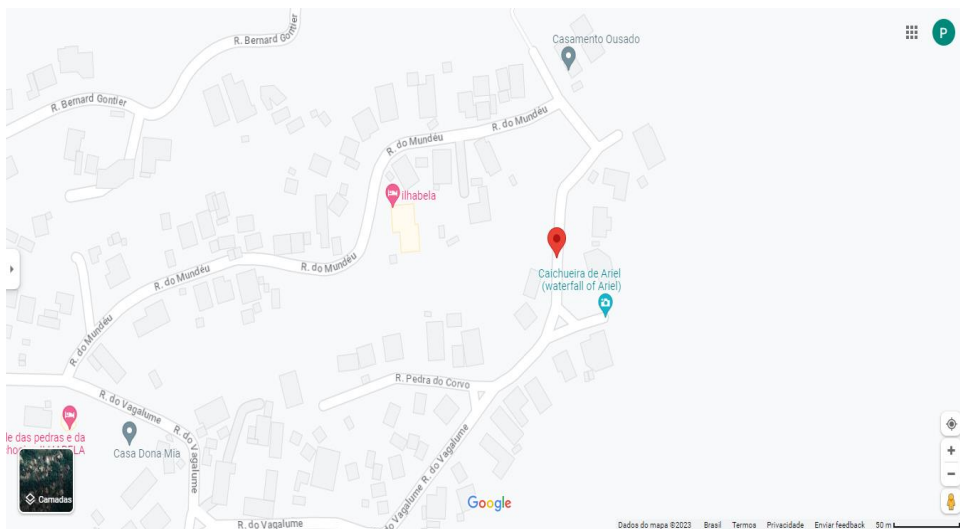
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

## 2- Mapas de localização:

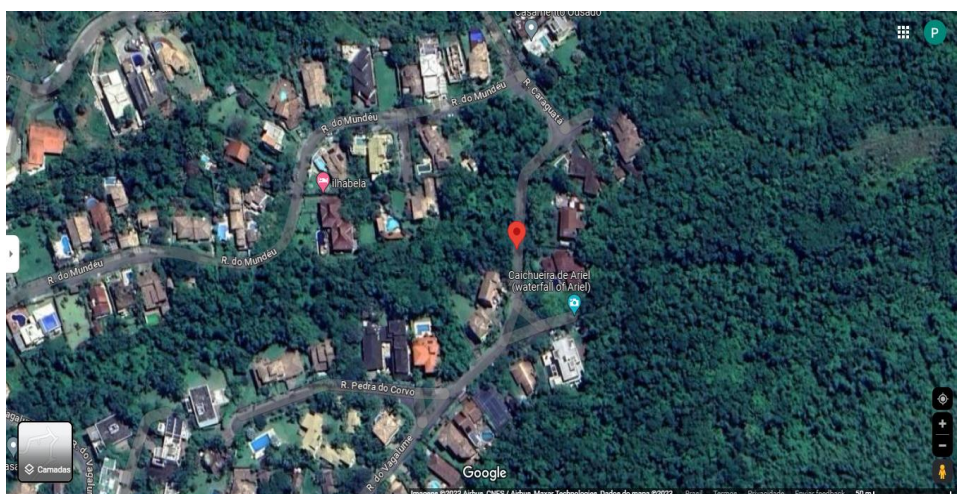
### 2.1 – Geomapa



### 2.2 - Fonte Google maps



### 2.3 - Fonte Google earth



### 3- Fotos



### 4 - Metodologia

Para elaboração do presente parecer, procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, conforme resolução COFECI 1066/07, anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e diretrizes da ABNT/NBR 14653, onde o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor. Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas,

bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

#### 5 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 2.935,00 X 674,00 m<sup>2</sup>

= R\$ 1.978.190,00

(um milhão novecentos e setenta e oito mil cento e noventa reais)

Valor médio de área construída R\$ 900,00 X 28,47 m<sup>2</sup>

= R\$ 25.623,00

(vinte e cinco mil seiscentos e vinte e três reais)

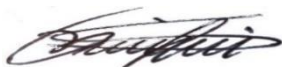
#### 6 - Conclusão:

Considerando o valor médio do metro quadrado para a região, foi atribuído ao imóvel o valor de:

R\$ 2.003.813,00

(Dois milhões três mil oitocentos e treze reais)

São Paulo, 18 de Maio de 2.023



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094