

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 – Metodologia

4 - Valor de mercado

5 – Conclusão

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de mercado do bem penhorado nos autos nº 1501669-88.2019.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 315,00 m², localizado na Rua Princesa Carmela, quadra com número, Ponta das Canas – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 6401.0070.0500.

1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal MARIA EUGENIA LAPATE	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização PRINCESA CARMELA, QUADRA COM NUMERO, - PONTA DAS CANAS - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA UNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Matrícula Imobiliária 6401.0070.0500	Endereço de Correspondência NOVA CANTAREIRA 3416, TUCURUVI - 02340-001 SÃO PAULO - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 470,74
Código do Município 752			
Número do Aviso 936649			
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Unica	400,13

Informações do Terreno			
Área em M² 315,00	Valor em M²/R\$ 74,72	Valor Venal 23.537,20	Testada Testada Principal 20
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio			
Imposto Territorial 470,74	Imposto Predial 0,00	Taxa de Lixo Residencial 0,00	Taxa de Lixo Comercial 0,00

1.2 Característicasda região:

O imóvel está localizado no bairro de Ponta das Canas - Ilhabela/SP a 1,6 km da praia da Armação, a 6,8 km do centro da cidade a 13,3 km da balsa de travessia de Ilhabela e tem facil acesso a pontos de comercio 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:

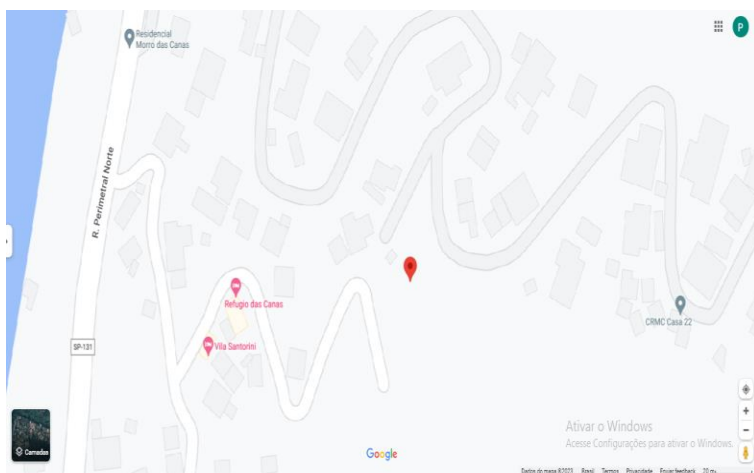
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

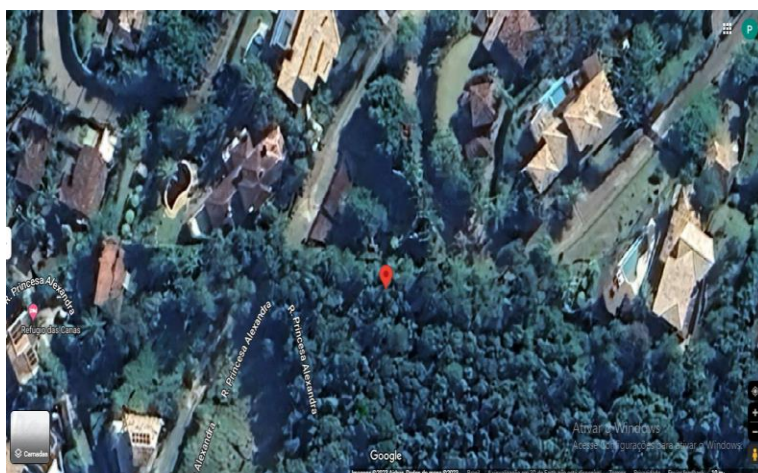
2.1 - Geomapa



2.2 - Fonte Google maps



2.3 - Fonte google Earth



3 - 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).

4 – Valor de mercado:

Onde:

Valor médio de área do terreno R\$ 2.000,00 X 350,00 m²
= R\$ 700.000,00
(setecentos mil reais)

5 - Conclusão:

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

R\$ 700.000,00
(setecentos mil reais)

São Paulo de 25 julho de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094