

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– Googlemaps

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 1502119-65.2018.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 4.121,55m² e suas benfeitorias que medem 1.490,21m² de área total construída, localizado na Av Tiradentes, 430, Barra velha – Ilhabela/SP.Inscrição cadastral nº 0034.0430.0010.

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 <small>www.ilhabela.sp.gov.br</small>						
Representante Pessoa: ARNALDO ROCHA E SILVA		DATAS DE VENCIMENTO COTA UNICA 15/04/2022 1ª PARCELA 03/04/2022				
Endereço do Locatário: TIRADENTES, AV., 430 - BARRA VELHA - 11630-000 Quilômetro Lote: ..		Receita IPTU Valor Total R\$ 35.790,48				
CNPJ Inscrição: 0034.0430.0010	Endereço de Correspondência: AV. TIRADENTES 430, BARRA VELHA - 11630-000 ILHABELA - SP	Lei 1223/2017 R\$ Valor Cota Unica 30.421,01				
Código de Município: 752						
Número do Aviso: 871968						
Informações do Terreno						
Área em M²: 4.121,55	Valor em M²/R\$: 140,20	Valor Venal: R\$ 18.156,00	Testada: Testada Principal 25.12			
Fator Profundidade: 0,58	Fator Gleba: 1	Fator Correção: 1	Fator Ambiental: 1			
Informações do Prédio						
Padrão Construtivo: PC-3	Área em M²: 1.480,23	Valor em M²: 677,53	Fator Obsolescência: 1,00	Valor Venal: 1.009.066,95	Alíquota: 2,10	Imposto: 21.190,36
Padrão Construtivo: Padrão	Área em M²: 19,81	Valor em M²: 431,35	Fator Obsolescência: 1,00	Valor Venal: 8.588,12	Alíquota: 2,10	Imposto: 180,35
Imposto Territorial: 8.781,28	Imposto Predial: 21.370,70	Taxa de Lixo Residencial: 0,00	Taxa de Lixo Comercial: 5.638,50			

1.3 Características da região:

O imóvel está localizado na Barra Velha – Ilhabela/SP a 1.8km da praia de Barrav Velha, a 6,1km do centro da cidade a 2km da balsa de travessia de Ilhabela e tem fácil acesso a pontos de comércio e serviços variados, tais como; agências bancárias, farmácias, padarias, restaurantes, supermercados, entre outros.

na Barra Velha

1.4 -Melhoramentos Públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

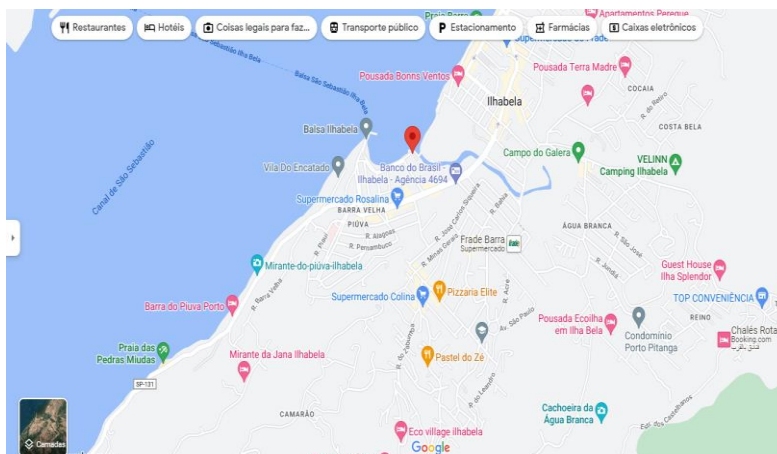
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

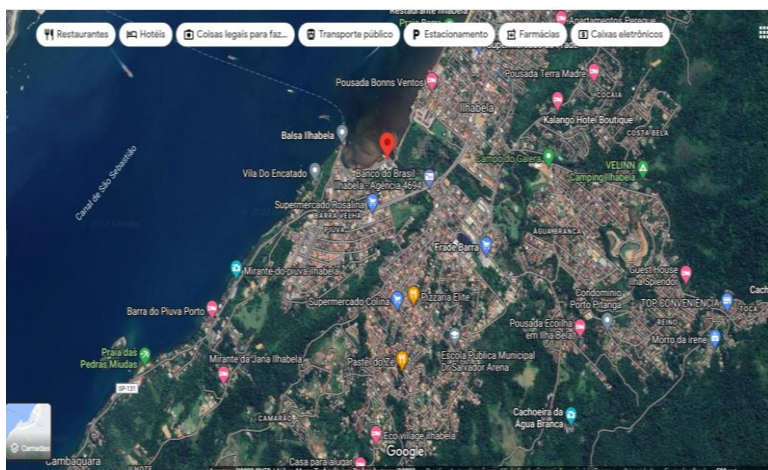
2.1 - Geomapa



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\$ 1.200,00 X 4.121,55m²

$$= \text{R\$ } 4.945.860,00$$

(Quatro milhões novecentos e quarenta e cinco mil oitocentos e sessenta reais)

Valor médio de área construída R\$ 1.630,00 X 1.490,21m²

$$= \text{R\$ } 2.429.042,30$$

(Dois milhões quatrocentos e vinte e nove mil quarenta e dois reais e trinta centavos)

6 - Conclusão:

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

R\$ 7.374.902,30

(Sete milhões trezentos e setenta e quatro mil novecentos e dois reais e trinta centavos)

São Paulo, 24 de Outubro de 2.022



Patrícia Felipe

CNAI: 35094