

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 – Foto**

**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 1000616-32.2019.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Um terreno com 241,00 m<sup>2</sup> e suas benfeitorias que medem 119,66 m<sup>2</sup>, situado a Rua José Joaquim da Silva, no bairro de Itaquaduba - Ilhabela/SP, Inscrição cadastral nº 9928.0516.0030.

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>SEBASTIAO RODRIGUES DOS SANTOS</b>		Contribuinte	
Endereço de Localização JOSE JOAQUIM DA SILVA,   - ITAQUANDUBA - 11630-000   Quadra: Lote:		<b>DATAS DE VENCIMENTO</b>  COTA UNICA 25/04/2023  1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 9928.0516.0030  Código do Município 752  Número do Aviso 943269	Endereço de Correspondência Rua LEONARDO AZEVEDO 3364, LARANJEIRAS - 35519-000   NOVA SERRANA - MG		<b>Receita</b> IPTU Total R\$ 852,22
Lei 1223/2017		<b>R\$ Valor</b> Cota Única 724,39	
<b>Informações do Terreno</b>			
Área em M² 241,00	Valor em M²/R\$ 67,91	Valor Venal 14.075,90	Testada Testada Principal 4
Fator Profundidade 0,86	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1
<b>Informações do Prédio</b>			
Padrão Construtivo PR-6	Área em M² 119,66	Valor em M² 390,63	Fator Obsolescência 1,00
		Valor Venal 46.742,60	Aliquota 0,75
		Imposto 350,57	
Imposto Territorial 105,57	Imposto Predial 350,57	Taxa de Lixo Residencial 396,08	Taxa de Lixo Comercial 0,00

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Itaquanduba – Ilhabela/SP, a 800 m da praia de Itaquanduba, a 3,3 km do centro da cidade, a 4,1 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:

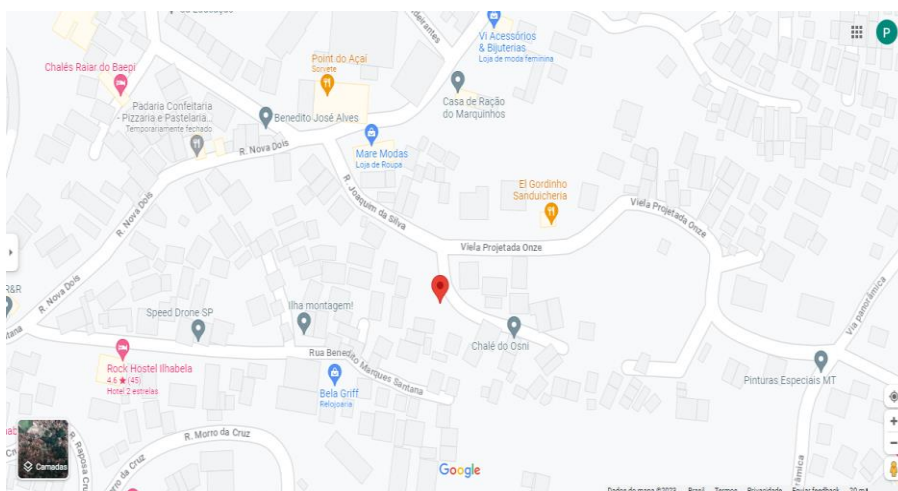
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

## 2- Mapas de localização:

### 2.1 – Geomapa



### 2.2 - Fonte Google maps



### 2.3 - Fonte Google earth



### 3- Foto

Entrada do imóvel que fica nos fundos do terreno



### 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\$ 700,00 X 241,00 m<sup>2</sup>

= R\$ 168.700,00

(cento e sessenta e oito mil e setecentos reais)

Valor médio de área construída R\$ 1.800,00 X 119,66 m<sup>2</sup>

= R\$ 215.388,00

(duzentos e quinze mil trezentos e oitenta e oito reais)

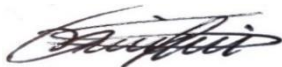
**6 - Conclusão:**

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

**R\$ 384.088,00**

**(trezentos e oitenta e quatro mil e oitenta e oito reais)**

São Paulo, 17 de Maio de 2.023



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094