

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 0000912-23.2009.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 467,50 m² e suas benfeitorias que medem 506,57 m², situado a Rua Olimpio José dos Santos, nº 330, no bairro de Itaquanduba - Ilhabela/SP, Inscrição cadastral nº 4304.0330.0010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal LEONIDAS NUNES DE ARAUJO	Compartilhado por	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização OLIMPIO JOSE DOS SANTOS, 330 - ITAQUANDUBA - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA UNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 4304.0330.0010	Endereço de Correspondência Rua OLIMPIO JOSE DOS SANTOS 330, ITAQUANDUBA - 11630-000 ILHABELA - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 10.585,52
Código do Município 752		Número do Aviso 933312	
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Unica	8.997,67

Área em M²	Valor em M²/R\$	Valor Venal	Testada
467,50	74,72	34.932,20	Testada Principal 15,85
Fator Profundidade	Fator Gleba	Fator Correção	Fator Ambiental
1	1	1	

Padrão Construtivo	Área em M²	Valor em M²	Fator Desobsolescência	Valor Venal	Alíquota	Imposto
PR-3	506,57	935,88	1,00	474.140,00	1,75	8.297,44

Imposto Territorial	Imposto Predial	Taxa de Lixo Residencial	Taxa de Lixo Comercial
611.31	8.297,46	1.676,75	0,00

O imóvel está localizado no bairro de Itaquanduba – Ilhabela/SP, a 850 m da praia de Itaquanduba, a 3,4 km do centro da cidade, a 4,4 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.

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

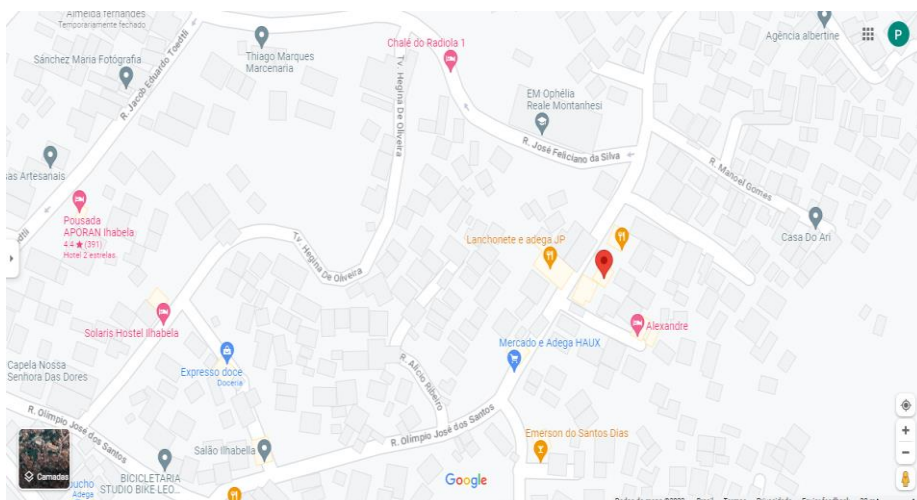
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

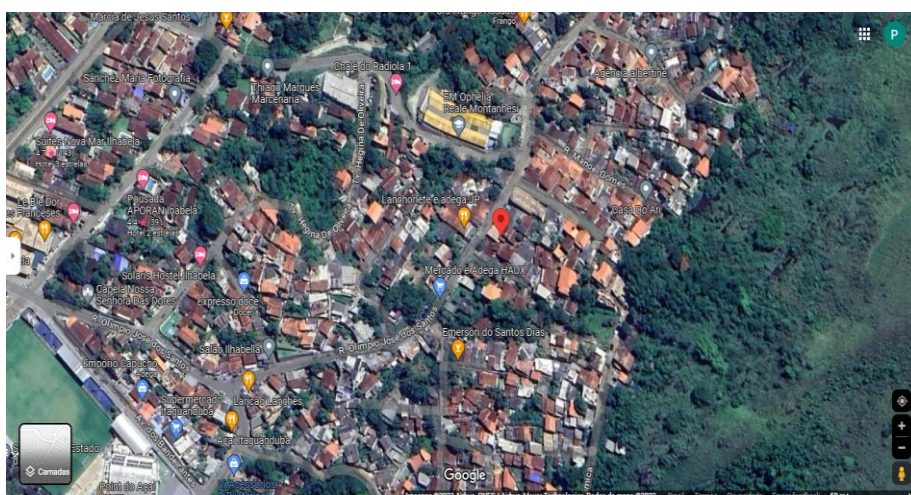
2.1 – Geomapa



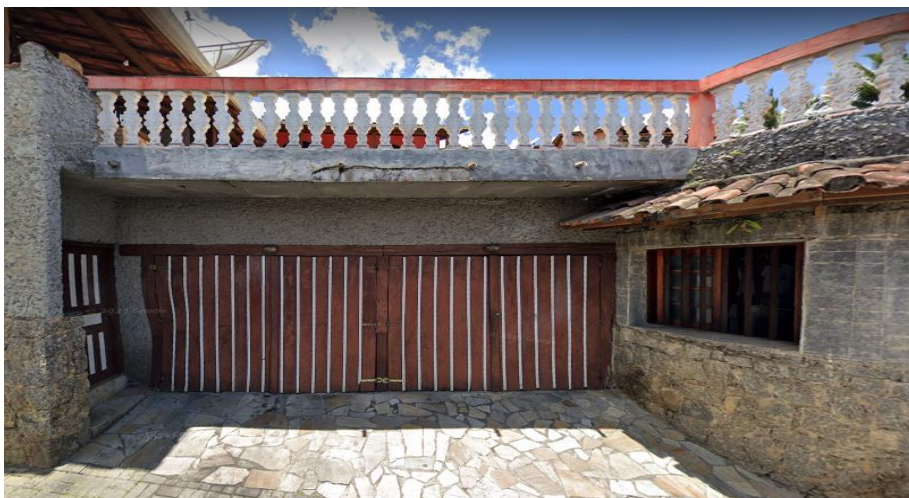
2.2 - Fonte Google maps



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\$ 420,00 X 467,50 m²

= R\$ 196.350,00

(cento e noventa e seis mil trezentos e cinquenta reais)

Valor médio de área construída R\$ 1.355,00 X 506,57 m²

= R\$ 686.402,35

(seiscentos e oitenta e seis mil quatrocentos e dois reais e trinta e cinco centavos)

6 - Conclusão:

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

R\$ 882.752,35

(oitocentos e oitenta e dois mil setecentos e cinquenta e dois reais e trinta e cinco centavos)

São Paulo, 18 de Maio de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094