

Índice.....

**1 – Objeto**

1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais

1.2- Características da região

**2 - Mapas de localização**

2.1 – Geomapas

**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 1501613-89.2018.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Um terreno com 11.400,00 m<sup>2</sup>, no bairro do Bonete - Ilhabela/SP, Inscrição cadastral nº 0710.2606.1989

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

|  <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA</b><br><b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023</b><br><a href="http://www.ilhabela.sp.gov.br">www.ilhabela.sp.gov.br</a> |                                                                                                                                           |   |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Responsável Principal</b><br><b>RÓDRIGO MORAES REGO</b><br><b>VERGAMINI</b>                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                           | <b>DATAS DE VENCIMENTO</b>                                                           |                                                     |
| <b>Endereço de Localização</b><br><b>BONETE, BAIRRO,   - ENXOVAS - 11630-000   Quadra: Lote:</b>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           | <b>COTA ÚNICA</b><br><b>25/04/2023</b><br><br><b>1ª PARCELA</b><br><b>15/02/2023</b> |                                                     |
| <b>Inscrição imobiliária</b><br><b>0710.2606.1989</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>Endereço de Correspondência</b><br><b>GEORGIA - DE 902/903 AO FIM R.1016, BROOKLIN PAULISTA -</b><br><b>04559-012   SÃO PAULO - SP</b> | <b>Receita</b><br><b>IPTU</b>                                                        | <b>Valor</b><br><b>Total R\$</b><br><b>3.550,70</b> |
| <b>Código do Município</b><br><b>752</b>                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                           |                                                                                      |                                                     |
| <b>Número do Aviso</b><br><b>942213</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                           |                                                                                      |                                                     |
| <b>Lei 1223/2017</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                           | <b>R\$ Valor</b><br><b>Cota Única</b>                                                | <b>3.018,10</b>                                     |

  

| Informações do Terreno            |                                 |                                  |                                        |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Área em M²</b><br>11.400,00    | <b>Valor em M²/R\$</b><br>30,54 | <b>Valor Venal</b><br>177.535,00 | <b>Testada</b><br>Testada Principal 75 |
| <b>Fator Profundidade</b><br>0,68 | <b>Fator Gleba</b><br>0,75      | <b>Fator Correção</b><br>1       | <b>Fator Ambiental</b><br>1            |

  

| Informações do Prédio                  |                                |                                         |                                       |
|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Imposto Territorial</b><br>3.550,70 | <b>Imposto Predial</b><br>0,00 | <b>Taxa de Lixo Residencial</b><br>0,00 | <b>Taxa de Lixo Comercial</b><br>0,00 |

1.2 Característicasda região:

O imóvel está localizado na praia do Bonete – lado Sul da Ilhabela/SP, o local é rodeado por mata atlântica, onde pode ser acessado apenas pelo mar ou por trilhas terrestres.



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.

#### 4 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 55,00 X 11.400,00 m<sup>2</sup>

= R\$ 627.000,00

(seiscentos e vinte e sete mil reais )

#### 5 - Conclusão:

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

R\$ 627.000,00

(seiscentos e vinte e sete mil reais )

São Paulo, 16 de Maio de 2.023



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094