

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 1500469-17.2017.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 884,50 m², localizado na Rua dos Carijós, 1.556, Zabumba – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 0301.1556.0010.

1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal VERA LUCIA DE OLIVEIRA E SILVA		DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização DOS CARIJOS, 1556 - ZABUMBA - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 0301.1556.0010 Código do Município 752 Número do Aviso 93983B	Endereço de Correspondência R MANOEL DA NOBREGA 525, ITARARE - 11320-200 SÃO VICENTE - SP		Receita IPTU Valor Total R\$ 1.021,86
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única 868,58	

Informações do Terreno			
Área em M² 884,50	Valor em M²/R\$ 57,76	Valor Venal 51.092,90	Testada Testada Principal 29
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio			
Imposto Territorial 1.021,86	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 do Zabumba - Ilhabela/SP a 3,5 km da praia de Barra Velha, a 7,9 km do centro da cidade a 3,00 km da balsa de travessia de Ilhabela.

1.3 -Melhoramentos Públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

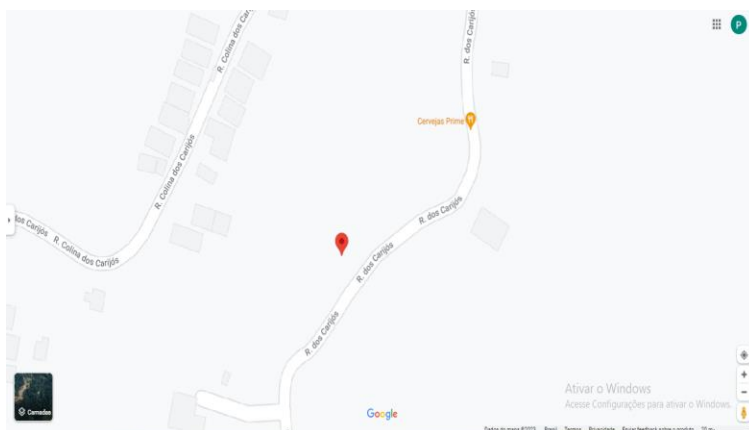
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva delixo.

2- Mapas de localização:

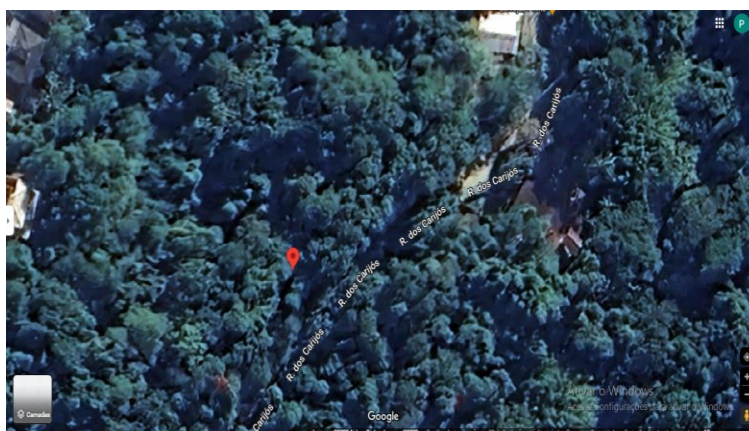
2.1 - Geomapa



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 de terreno R\$ 450,00 X 884,50 m²

= R\$ 398.025,00

(trezentos e noventa e oito mil e vinte e cinco reais)

5 - Conclusão:

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

R\$ 398.025,00

(trezentos e noventa e oito mil e vinte e cinco reais)

São Paulo, 13 de agosto de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094