

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 0003006-75.2008.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 450,00 m² e suas benfeitorias que medem 397,13 m² de área total construída, localizado na Avenida Princesa Isabel, 2.506, Perequê – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 0270.0101.0020.

1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br						
Responsável Principal HENRIQUE KUTZIK	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO				
Endereço de Localização PRINCESA ISABEL, 2506 - PEREQUÊ - 11630-000 Quadra: 01A Lote: 02		COTA UNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023				
Inscrição Imobiliária 0270.0101.0020	Endereço de Correspondência AV. PRINCESA ISABEL 2506, BARRA VELHA - 11630-000 ILHABELA - SP	<table border="1"> <tr> <th>Receita</th> <th>Valor</th> </tr> <tr> <td>IPTU</td> <td>Total R\$ 6.421,18</td> </tr> </table>	Receita	Valor	IPTU	Total R\$ 6.421,18
Receita	Valor					
IPTU	Total R\$ 6.421,18					
Código do Município 752		<table border="1"> <tr> <th>R\$ Valor</th> <th></th> </tr> <tr> <td>Cota Única</td> <td>5.458,00</td> </tr> </table>	R\$ Valor		Cota Única	5.458,00
R\$ Valor						
Cota Única	5.458,00					
Número do Aviso 937094						
Lei 1223/2017						

Informações do Terreno			
Área em M² 450,00	Valor em M²/R\$ 163,15	Valor Venal 73.415,20	Testada Testada Principal 15,00
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio						
Padrão Construtivo PC-3	Área em M² 397,13	Valor em M² 740,44	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 294.051,00	Alíquota 1,30	Imposto 3.822,66
Imposto Territorial 954,40	Imposto Predial 3.822,66	Taxa de Lixo Residencial 0,00	Taxa de Lixo Comercial 1.644,12			

1.2 Característicasda região:

O imóvel está localizado no bairro do Perequê - Ilhabela/SP a 2,3 km da praia do Perequê, a 6,0 km do centro da cidade a 1,9 km da balsa de travessia de Ilhabela e tem facil acesso a pontos de comercio 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:

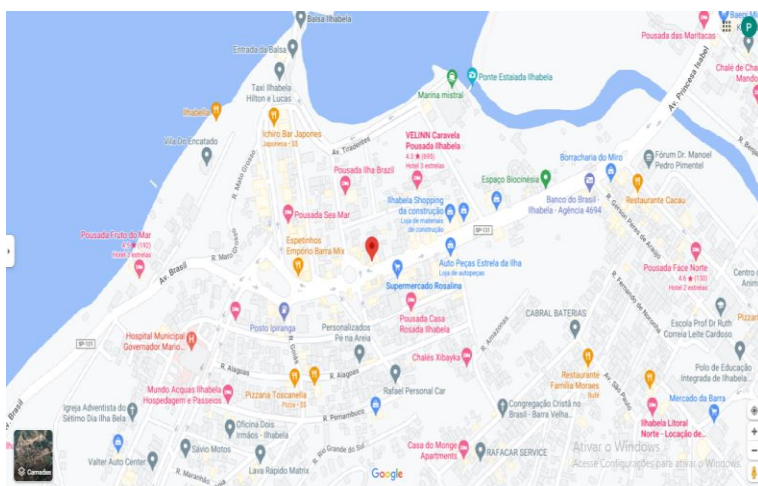
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

2.1 - Geomapa



2.2 - Fonte Google maps



2.3 - Fonte google Earth



3- 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 de área de terreno R\$ 1.102,00 X 450,00 m²

= R\$ 495.900,00

(quatrocentos e noventa e cinco mil e novecentos reais)

Valor médio de área construída R\$ 1.600,00 X 397,13 m²

= R\$ 635.408,00

(seiscentos e trinta e cinco mil quatrocentos e oito reais)

6 - Conclusão:

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

R\$ 1.131.308,00

(um milhão cento e trinta e um mil e trezentos e oito reais)

São Paulo, 22 de agosto de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094