

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– Googlemaps

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 1501076-30.2017.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 432,30m² e suas benfeitorias que medem 84,75m² de área total construída, localizado na Rua Antonio Lisboa Alves, 408, Centro – Ilhabela/SP.Inscrição cadastral nº 0056.0408.0010.

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal IVAIR WENCESLAU DE JESUS	Comprovações	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização ANTONIO LISBOA ALVES, 408 - VILA - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 15/04/2022 1ª PARCELA 01/04/2022	
Inscrição Imobiliária 0056.0408.0010	Endereço de Correspondência R.ANTONIO LISBOA ALVES 408, CENTRO - 11630-000 ILHABELA - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 703,63
Código do Município 752			
Número do Aviso 871846			
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	598,09

Informações do Terreno			
Área em M² 432,30	Valor em M²/R\$ 77,65	Valor Venal 33.568,10	Testada Testada Principal 14.2000000000
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio						
Padrão Construtivo PR-6	Área em M² 84,75	Valor em M² 357,23	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 30.275,00	Alíquota 0,70	Imposto 211,93

Imposto Territorial 234,98	Imposto Predial 211,93	Taxa de Lixo Residencial 256,73	Taxa de Lixo Comercial 0,00
-------------------------------	---------------------------	------------------------------------	--------------------------------

1.3 Característicasda região:

O imóvel está localizado no Centro – Ilhabela/SP a 1,3 km da praia do Saco da Capela, a 850m do centro da cidade a 6,9 km da balsa de travessia de Ilhabela e tem facil acesso a pontos de comercio e serviços variados, tais como; agencias bancarias, farmacias, padarias, restaurantes, supermercados, entre outros.

na Barra Velha

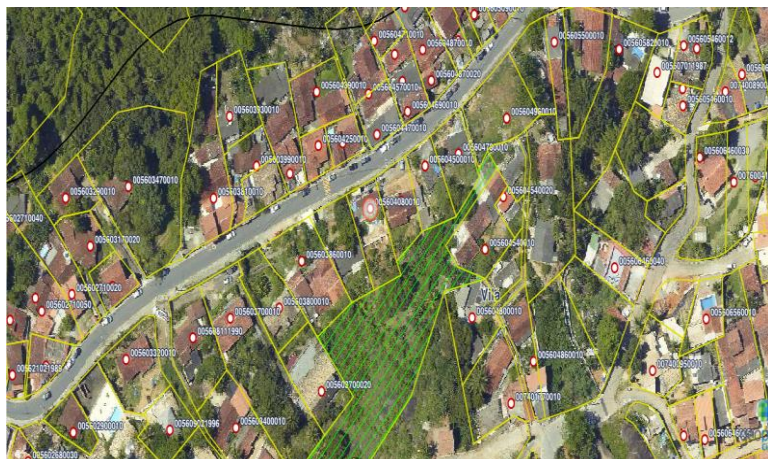
1.4 -Melhoramentos Públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

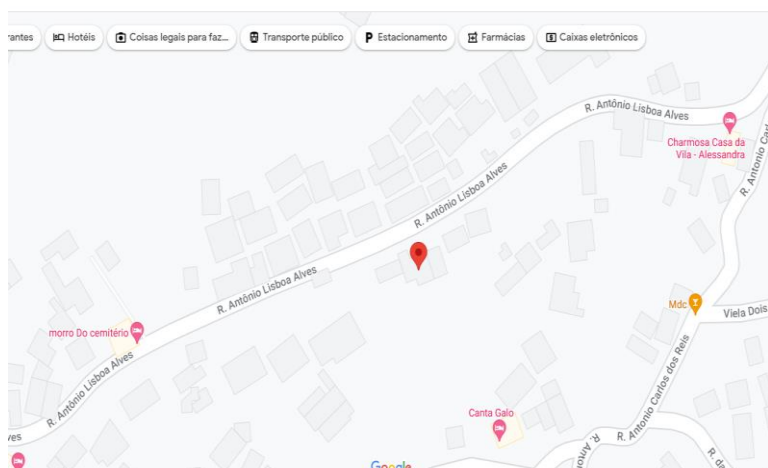
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva delixo.

2- Mapas de localização:

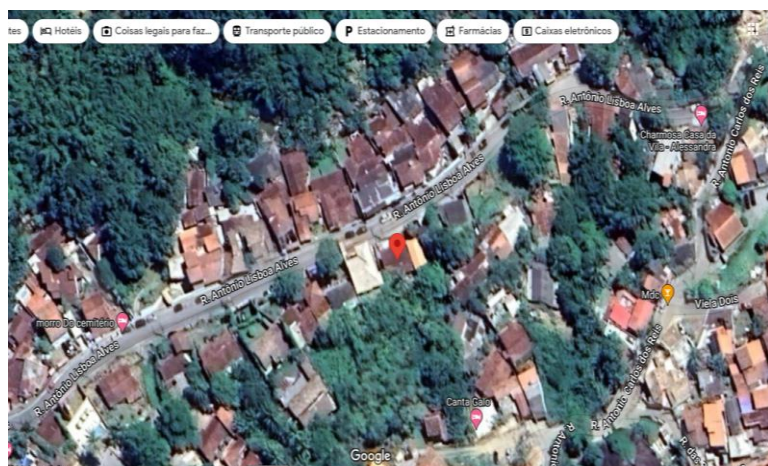
2.1 - Geomapa



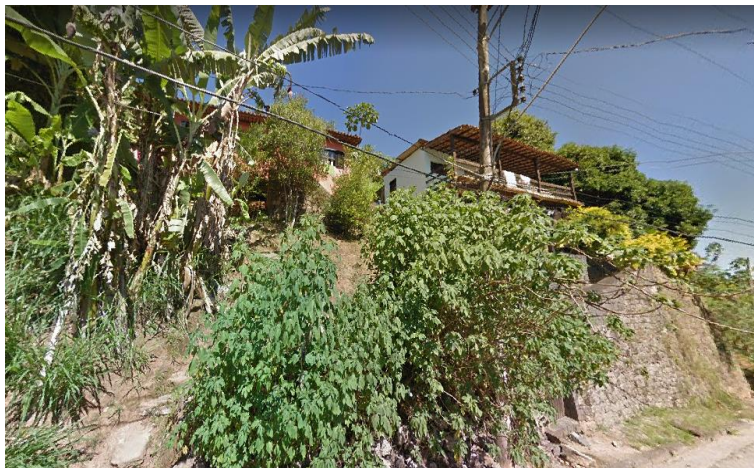
2.2 - Fonte Google maps



2.3 - Fonte google Earth



3- 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\$ 750,00 X 432,30m²

$$= \text{R\$ } 324.225,00$$

(Trezentos e vinte e quatro mil duzentos e vinte e cinco reais)

Valor médio de área construída R\$ 2.100,00 X 84,75m²

$$= \text{R\$ } 177.975,00$$

(Cento e setenta e sete mil novecentos e setenta e cinco reais)

6 - Conclusão:

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

R\$ 502.200,00

(Quinhentos e dois mil e duzentos reais)

São Paulo, 27 de Outubro de 2.022



Patrícia Felipe

CNAI: 35094