

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 0004036-04.2015.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 836,00 m², localizado no Balneário Barra Velha – Barra Velha - Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 0270.0500.0060.

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Proprietário Principal BRUNO RIGARI		Compromissário	
Endereço de Localização BALNEARIO BARRA VELHA, - BARRA VELHA - 11630-000 Quadra: 05 Lote: 06		DATAS DE VENCIMENTO COTA UNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Função tributária 02.70.0500.0060	Endereço de Correspondência R WANDERLEY 637, SUMARE - 05011-001 SÃO PAULO - SP	Recetta PTUJ	Valor Total R\$ 1.078,75
Código do Município 752			
Número do Aviso 941885			
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	916,94

Informações do Terreno			
Área em M² 836,00	Valor em M²/R\$ 67,91	Valor Venal 53.937,30	Testada Testada Principal 22
Fator Profundidade 0,95	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio			
Imposto Territorial 1.078,75	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 de Barra Velha - Ilhabela/SP a 2,3 km da praia de Barra Velha, a 6,6 km do centro da cidade a 250 m 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:

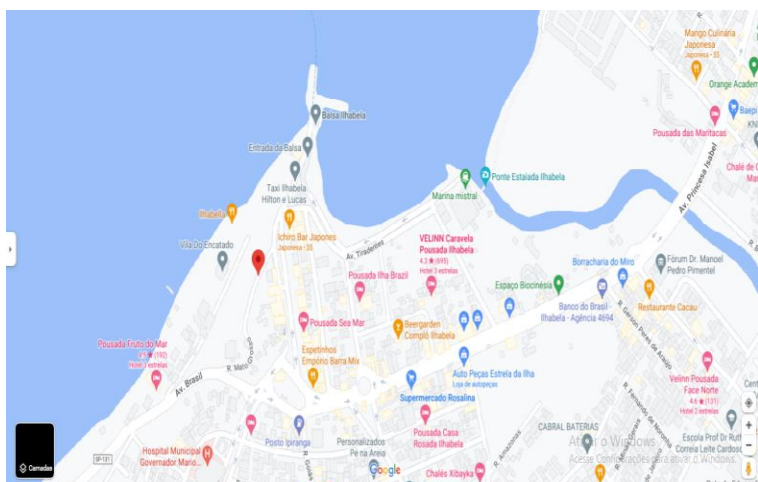
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva delixo.

2- Mapas de localização:

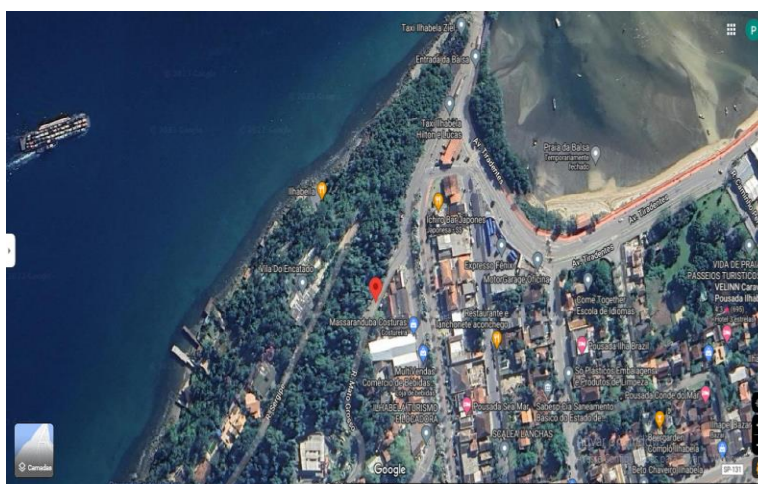
2.1 - Geomapa



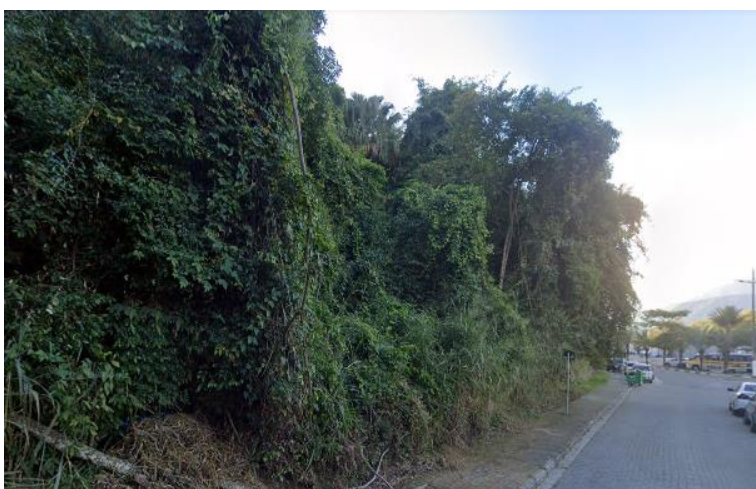
2.2 - Fonte google maps



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).

5 – Valor de mercado:

Onde:

Valor médio de área de terreno R\$ 1.100,00 X 836,00 m²

= R\$ 919.600,00

(novecentos e dezenove mil e seiscentos reais)

6 - Conclusão:

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

R\$ 919.600,00

(novecentos e dezenove mil e seiscentos reais)

São Paulo 03 de agosto de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094