

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 1500903-69.2018.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 110,00 m² e suas benfeitorias que medem 100,41m² de área total construída, localizado na Rua Benedita Félix, Pequeá – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 0733.0215.0010.

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal SUZANA CARNEIRO	Compromissário		DATAS DE VENCIMENTO
Endereço de Localização BENEDITA FELIX, - VILA - PEQUEÁ - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA UNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 0733.0215.0010 Código do Município 752 Número do Aviso 939128	Endereço de Correspondência R. BENEDITA FELIX 215, - 11630-000 ILHABELA - SP		Receita Valor Total R\$ 576,15
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Unica 489,73	

Informações do Terreno

Área em M² 110,00	Valor em M²/R\$ 135,93	Valor Venal 14.952,70	Testada Testada Principal 8.8500000000
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio

Padrão Construtivo PR-6	Área em M² 100,41	Valor em M² 390,63	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 39.223,00	Alíquota 0,45	Imposto 176,50
Imposto Territorial 67,29	Imposto Predial 176,50	Taxa de Lixo Residencial 332,36	Taxa de Lixo Comercial 0,00			

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Pequeá - Ilhabela/SP a 550 m da praia de Siriúba, a 1,4 km do centro da cidade a 5,5 km da balsa de travessia de Ilhabela e tem fácil acesso a pontos de comércio 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:

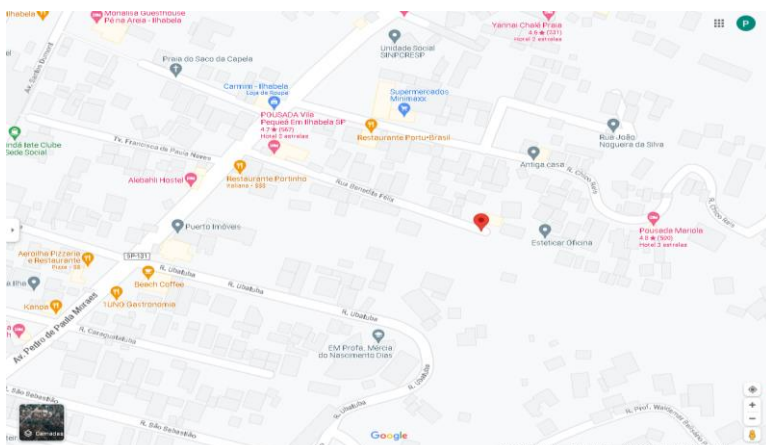
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

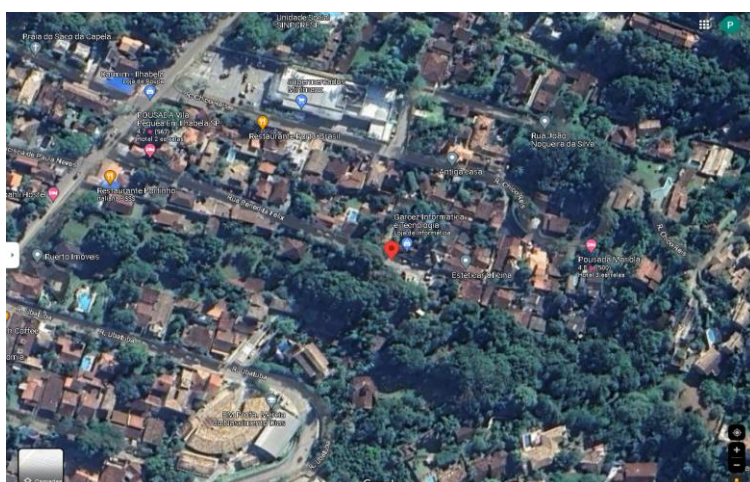
2.1 - Geomapa



2.2 - Fonte Google maps



2.3 - Fonte google Earth



3 - 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.

4 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 790,00X 110,00 m²

$$= \text{R\$ } 86.900,00$$

(oitenta e seis mil e novecentos reais)

Valor médio de área construída R\$ 1.900,00 X 100,41 m²

$$= \text{R\$ } 190.779,00$$

(cento e noventa mil setecentos e setenta e nove reais)

5 - Conclusão:

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

R\$ 277.679,00

(duzentos e setenta e sete mil seiscentos e setenta e nove reais)

São Paulo de 17 julho de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094