

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 1501958-55.2018.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 172.560,00 m², localizado no Jabaquara, bairro Jabaquara – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 4310.2708.1984.

1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br		ILHABELA Distrito Municipal 11.000	
Responsável Principal SOCIEDADE ILHA BELA COUNTRY CLUBE	Comprossante	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização JABAQUARA, BAIRRO., - JABAQUARA - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 4310.2708.1984 Codigo do Município 752 Número do Aviso 943887	Endereço de Correspondência Rua RIACHUELO 82, Centro - 11010-020 SANTOS - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 33.546,20
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	28.514,27

Informações do Terreno

Área em M² 172.560,00	Valor em M²/R\$ 40,76	Valor Venal 1.677.310,00	Testada Testada Principal 600
Fator Profundidade 0,53	Fator Gleba 0,45	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio

Imposto Territorial 33.546,20	Imposto Predial 0,00	Taxa de Lixo Residencial 0,00	Taxa de Lixo Comercial 0,00
----------------------------------	-------------------------	----------------------------------	--------------------------------

1.2 Característicasda região:

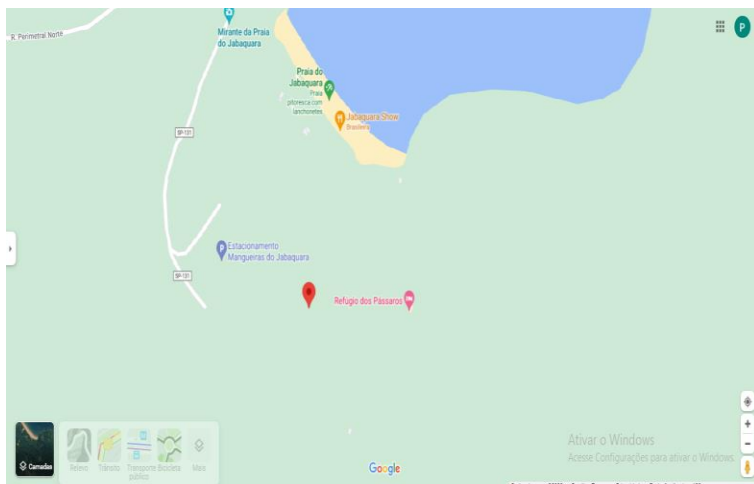
O imóvel está localizado no bairro de Jabaquara - Ilhabela/SP na praia do Jabaquara, a 13,7 km do centro da cidade e a 20,3 km da balsa de travessia.

1- Mapas de localização:

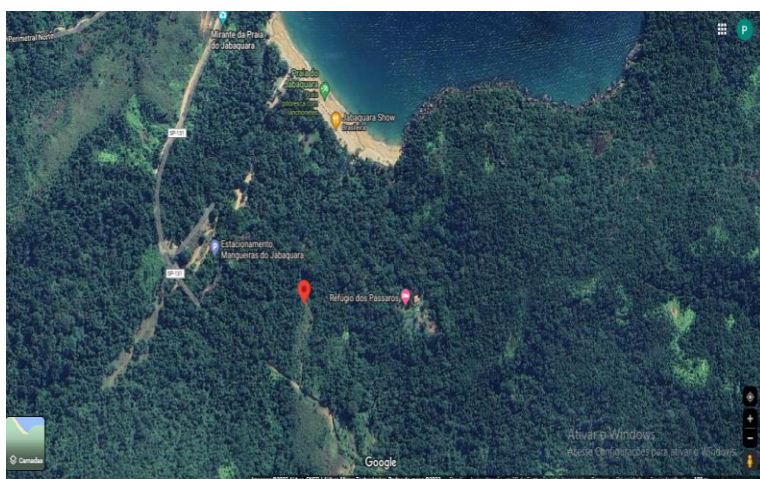
2.1 - Geomapa



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\$ 50,00 X 172.560,00 m²

= R\$ 8.628.000,00

(oito milhões seiscentos e vinte e oito mil reais)

5 - Conclusão:

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

R\$ 8.628.000,00

(oito milhões seiscentos e vinte e oito mil reais)

São Paulo, 08 de novembro de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094