

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 1500032-73.2017.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Terreno medindo 426,30m<sup>2</sup> e suas benfeitorias que medem 22,58m<sup>2</sup> de área total construída, localizado na Rua Sebastião Francisco da Siva, nº 59, Viana – Ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 9801.0039.0010.

1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais:

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA</b> IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal SUSSARA QUINTEIRO SÓARES		<b>DATAS DE VENCIMENTO</b>	
Endereço de Localização SEBASTIAO FRANCISCO DA SILVA, 39   - VIANA - 11630-000   Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 15/04/2022  1ª PARCELA 03/04/2022	
Inscrição Imobiliária 9801.0039.0010	Endereço de Correspondência R SEBASTIAO F DA SILVA 39, VIANA - 11630-000   ILHABELA - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 343,11
Código de Município 752			
Número do Aviso 879810			
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	291,65
<b>Informações do Terreno</b>			
Área em M² 426,30	Valor em M²/R\$ 102,54	Valor Venal 34.096,00	Testada Testada Principal 5
Fator Profundidade 0,78	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1
<b>Informações do Prédio</b>			
Padrão Construtivo PB-1	Área em M² 22,58	Valor em M² 476,50	Fator Obsolescência 1,00
		Valor Venal 28.759,30	Alíquota 0,45
		Imposto 48,42	
Imposto Territorial 153,43	Imposto Predial 48,42	Taxa de Lixo Residencial 141,27	Taxa de Lixo Comercial 0,00

## 1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Viana – Ilhabela/SP a 90m da praia do Viana, a 2,8km do centro da cidade a 9,4km 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.

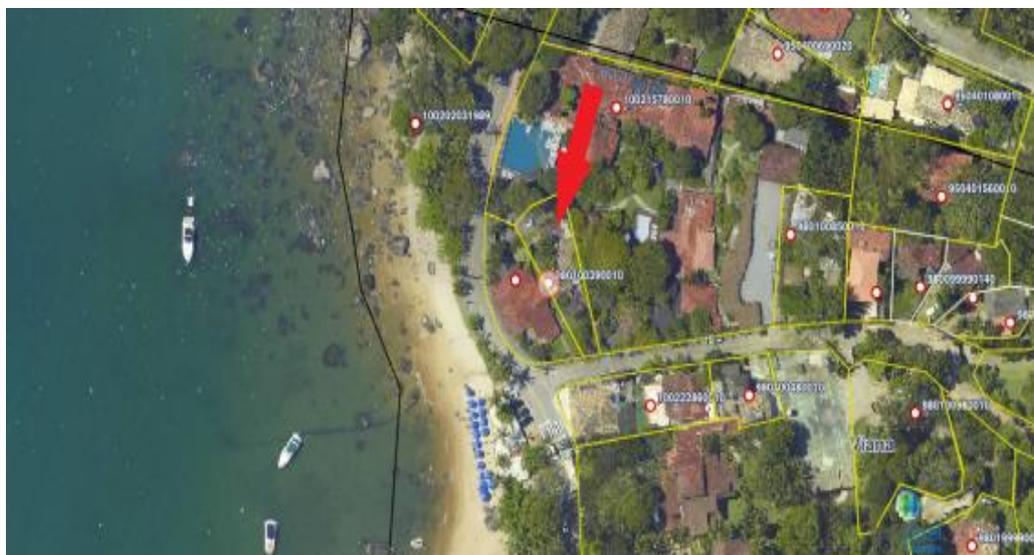
## 1.3 -Melhoramentos públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

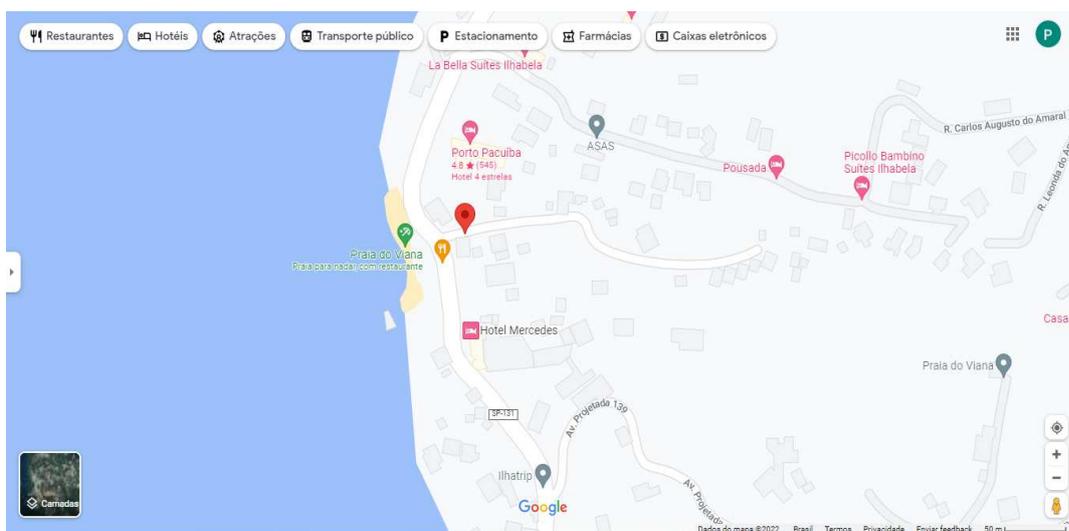
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

## 2 - Mapas de localização:

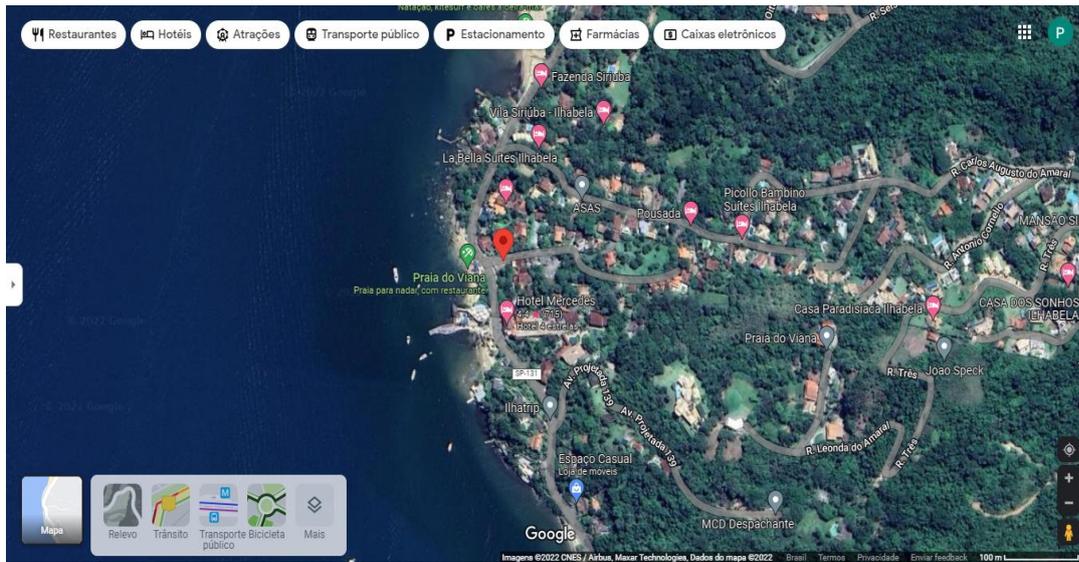
### 2.1 – Geomapa



### 2.2 - Fonte google maps:



### 2.3 - Fonte google earth:



### 3- 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\$ 3.000,00 X 426,30m<sup>2</sup>

$$= \text{R\$ } 1.278.900,00$$

(Um milhão duzentos e setenta e oito mil e novecentos reais)

Valor médio de área construída R\$ 4.000,00 X 22,58m<sup>2</sup>

$$= \text{R\$ } 90.320,00$$

(Noventa mil trezentos e vinte reais)

6 - Conclusão:

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

R\$ 1.369.220,00

(Um milhão trezentos e sessenta e nove mil e duzentos e vinte reais)

São Paulo, 18 de Setembro de 2.022



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094