

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 0002239-90.2015.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 945,00m², localizado em Siriúba Gleba II, Jardim – Siriúba Quadra 13 lote 200 - Ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 9502.0130.2000.

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br		 ILHABELA <i>Capital do Mar</i>
Responsável Pessoal: CESAR ROBERTO TARDIVO	Endereço: SIRIÚBA GLEBA II, JARDIM, 1 - SIRIÚBA - 11630-000 Quadra: 13 Lote: 200	DATAS DE VENCIMENTO
		COTA UNICA 15/04/2022
		1ª PARCELA 01/04/2022
Endereço Imobiliário: 8502.0130.2000 Código do Município: 752 Número do Aviso: 871258	Endereço de Correspondência: ALAHEDA MIN.ROCHA AZEVEDO 1217, C. CESAR - 01410-003 SÃO PAULO - SP	Receita IPTU Valor Total R\$ 1.173,88
		R\$ Valor Cota Única 997,88
Lei 1223/2017		
Informações do Terreno		
Área em M² 945,00	Valor em M²/R\$ 62,11	Valor Venal 58.693,90
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1
Fator Ambiental 1		
Informações do Prédio		
Prédio Construtivo 0,00	Área em M² 0,00	Valor em M² 0,00
		Fator Obsolescência 0,00
		Valor Venal 0,00
		Aliquota 0,00
		Imposto 0,00
Imposto Territorial 1.173,88	Imposto Predial 0,00	Taxa de Lixo Residencial 0,00
		Taxa de Lixo Comercial 0,00

1.3 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Siriúba – Ilhabela/SP, estando afastado dos pontos de comércio e serviços variados, tais como; agências bancárias, farmácias, padarias, restaurantes, supermercados, entre outros.

1.4 - Melhoramentos Públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

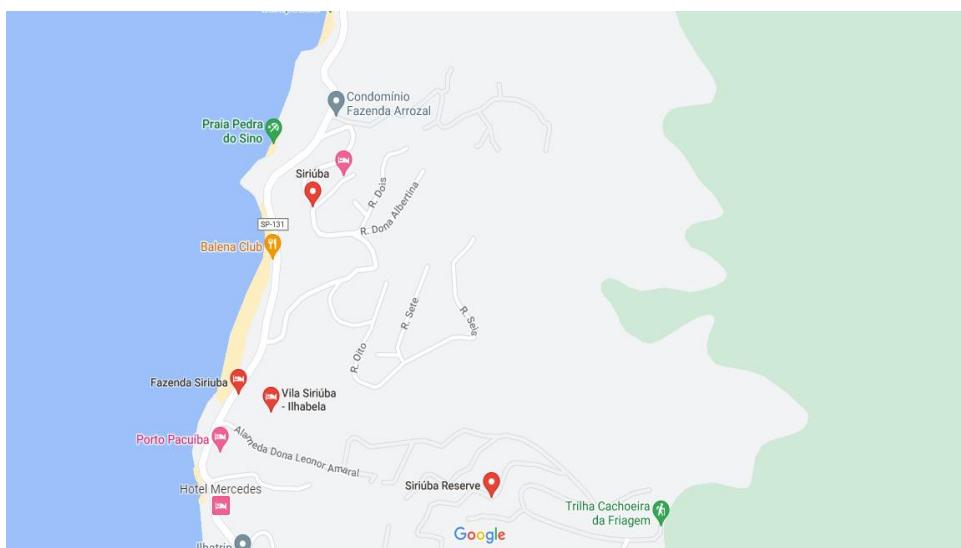
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;

2- Mapas de localização:

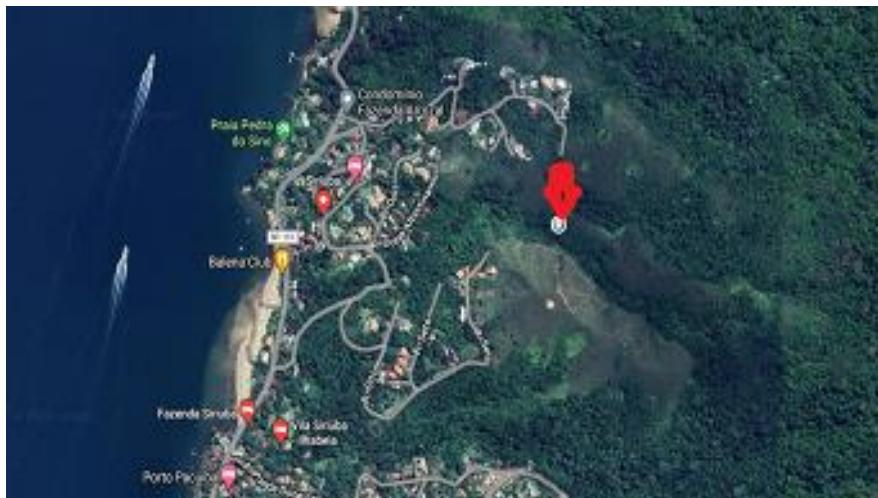
2.1 - Geomapa



2.2 - Fonte Googlemaps



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\$ 400,00 X 945,00m² = R\$ 378.000,00

5 - Conclusão:

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

R\$ 378.000,00

(Trezentos e setenta e oito mil reais)

São Paulo, 19 de Outubro de 2.022



Patrícia Felipe

CNAI: 35094