

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 0000209-82.2015.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Um terreno com 17.275,00 m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Governador Mário Covas Júnior, nº 11810, Taubaté – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 2006.1181.0205.

1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023</b> www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal ESPOLIO DE WAGNER RENATO DE OLIVEIRA	Compromissário	<b>DATAS DE VENCIMENTO</b>	
Endereço de Localização GOVERNADOR MARIO COVAS JUNIOR, 11810   - TAUBATÉ - 11630-000   Quadra: Lote:		COTA UNICA 25/04/2023  1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 2006.1181.0205	Endereço de Correspondência HUGO NAPOLEAO R 21, C M CEU - 03306-070   SÃO PAULO - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 11.025,80
Código de Município 752			
Número do Aviso 935572			
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	9.371,93

**Informações do Terreno**

Área em M² 17.275,00	Valor em M²/R\$ 59,30	Valor Venal 551.290,00	Testada Testada Principal 169.47
Fator Profundidade 0,78	Fator Gleba 0,69	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

**Informações do Prédio**

Imposto Territorial 11.025,80	Imposto Predial 0,00	Taxa de Lixo Residencial 0,00	Taxa de Lixo Comercial 0,00
----------------------------------	-------------------------	----------------------------------	--------------------------------

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Taubaté – Ilhabela/SP a 3,4 km da praia do Veloso, a 18,3 km do centro da cidade a 12,4 km da balsa de travessia de Ilhabela.

1.3 - Melhoramentos Públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

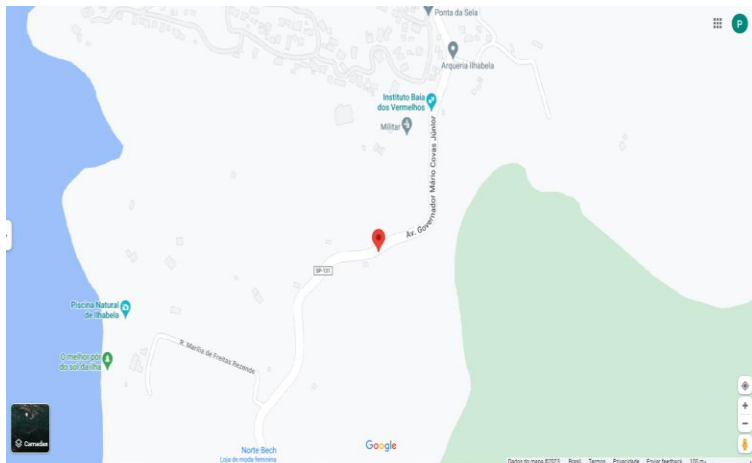
- Redes de água e esgoto
- Rede de energia elétrica
- Rede de iluminação pública
- Coleta seletiva de lixo.

## 2- Mapas de localização:

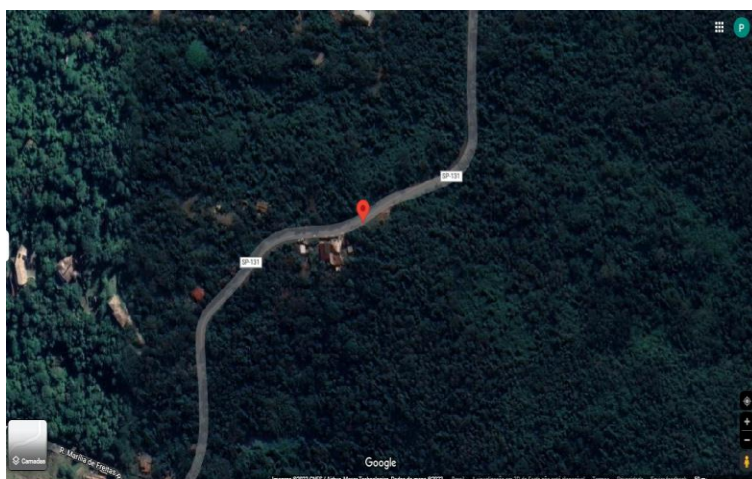
### 2.1 - Geomapa



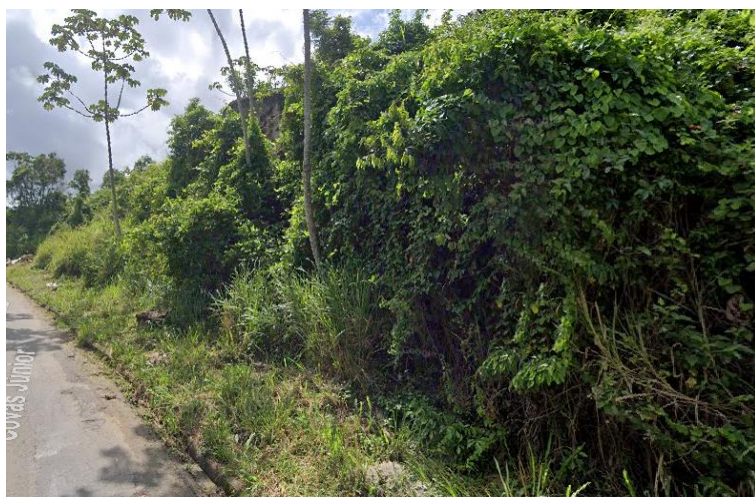
### 2.2 - Fonte Google maps



### 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).

#### 5 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 275,00 X 17.275,00 m<sup>2</sup>  
= R\$ 4.750.625,00

(Quatro milhões setecentos e cinquenta mil seiscentos e vinte e cinco reais)

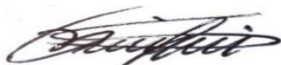
#### 6 - Conclusão:

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

R\$ 4.750.625,00

(Quatro milhões setecentos e cinquenta mil seiscentos e vinte e cinco reais)

São Paulo, 17 de julho de 2.023



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094