

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 - Referencia SindusCon/SP

6 – Valor de mercado

7 – Conclusão

**PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de
mercado do bem penhorado nos autos nº 0001491-68.2009.8.26.0247**

1 - Objeto: Imóvel: Terreno medindo 361,00m² e suas benfeitorias que medem 99,42m² de área total construída, localizado na Rua Marcilio dias, 253, Itaguaçu – Ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 4429.0253.0010.

1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br			
Proprietário Principal LEILA ALVES PERES RACHID		Comprovação	
Endereço de Localização MARINHEIRO MARCILIO DIAS, 253 - ITAGUASSU - 11630-000 Quadra: Lote:		DATAS DE VENCIMENTO COTA ÚNICA 15/04/2022 1ª PARCELA 01/04/2022	
Inscrição Imobiliária 4429.0253.0010 Código da Município 752 Número do Aviso 870091	Endereço de Correspondência Rua EDMUNDO SCANNAPÉCO 143, Caxingui - 05516-070 SÃO PAULO - SP		Recita IPTU Valor Total R\$ 1.318,22
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única 1.120,49	

Informações do Terreno			
Área em M² 361,00	Valor em M²/R\$ 189,35	Valor Venal 66.189,40	Testada Testada Principal 24.300000
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio						
Padrão Construtivo PR-6	Área em M² 99,42	Valor em M² 357,23	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 35.515,50	Alíquota 1,00	Imposto 355,18
Imposto Territorial 661,89	Imposto Predial 355,16	Taxa de Lixo Residencial 301,17	Taxa de Lixo Comercial 0,00			

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Itaguaçu – Ilhabela/SP a 350m da praia de Itaguaçu, a 3,3km do centro da cidade a 3,8km 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:

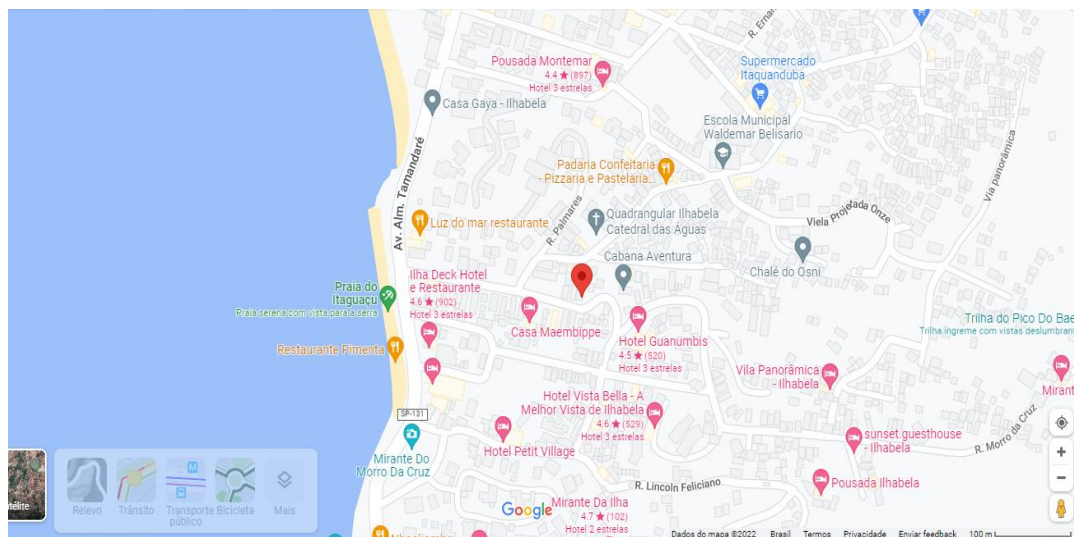
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2 - Mapas de localização:

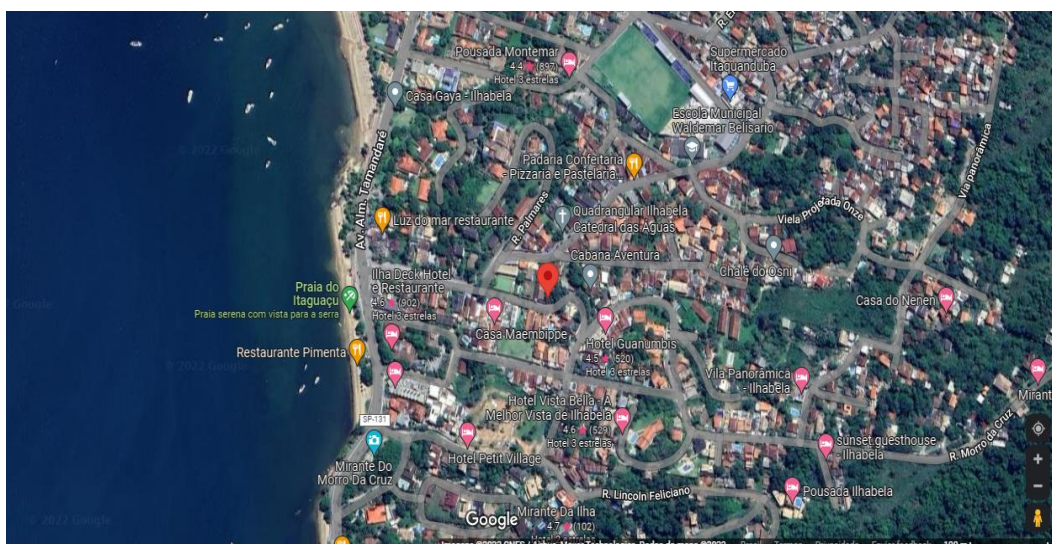
2.1 – Geomapa



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 – Referencia SindusCon/SP para determinação do valor da área construída:



6 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 1.000,00 X 361,00 m²

$$= \text{R\$ } 361.000,00$$

(Trezentos e sessenta e um mil reais)

Valor médio de área construída 1.908,33 X 99,42m²

$$= \text{R\$ } 189.726,16$$

(Cento e oitenta e nove mil setecentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos)

7 - Conclusão:

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

R\$ 550.726,10

(Quinhentos e cinquenta mil setecentos e vinte e seis reais e dez centavos)

São Paulo, 22 de Setembro de 2.022



Patrícia Felipe

CNAI: 35094