

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 1501457-67.2019.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 1.097,74 m², localizado na Estrada do Camarão, Gleba 1 - Camarão – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 0302.1610.2006.

1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal A.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME	Compromissária	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização DO CAMARÃO, GLEBA 1 - CAMARÃO - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 0302.1610.2006	Endereço de Correspondência R WALDOMIRO SILVEIRA 7, BOQUEIRAO - 11055-150 SANTOS - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 1.117,99
Código do Município 752			
Número do Aviso 944021			
Lei 1223/2017		RS Valor Cota Única	950,29

Informações do Terreno			
Área em M² 1.097,74	Valor em M²/R\$ 50,92	Valor Venal 55.899,40	Testada Testada Principal 77.04
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio			
Imposto Territorial 1.117,99	Imposto Predial 0,00	Taxa de Lixo Residencial 0,00	Taxa de Lixo Comercial 0,00

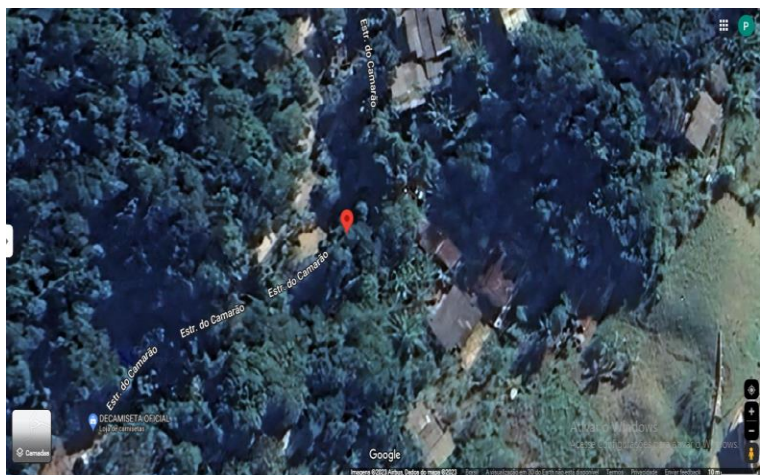
1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro do Camarão - Ilhabela/SP a 3,00 km da praia de Barra Velha, a 7,3 km do centro da cidade a 2,4 km 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.



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\$ 330,00 X 1.097,74 m²

= R\$362.254,20

(trezentos e sessenta e dois mil duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte centavos)

6 - Conclusão:

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

R\$362.254,20

(trezentos e sessenta e dois mil duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte centavos)

São Paulo, 08 de agosto de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094