Índice
1 – Objeto
1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais
1.2- Características da região
2 - Mapas de localização
2.1 – Geomapas
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 1501613-89.2018.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 11.400,00 m², no bairro do Bonete - Ilhabela/SP, Inscrição cadastral nº 0710.2606.1989



1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:



1.2 Características da região:

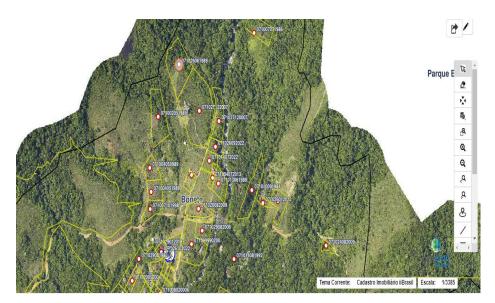
O imóvel está localizado na praia do Bonete – lado Sul da Ilhabela/SP, o local é rodeado por mata atlântica, onde pode ser acessado apenas pelo mar ou por trilhas terrestres.



2 - Mapas delocalização:

2.1 – Geomapa





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\$ 55,00 X 11.400,00 m²

= R\$ 627.000,00

(seiscentos e vinte e sete mil reais)

5 - Conclusão:

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

R\$ 627.000,00

(seiscentos e vinte e sete mil reais)

São Paulo, 16 de Maio de 2.023

Mufferi

Patrícia Felipe

CNAI: 35094