



IMAGEM 08: Vista lateral esquerda apresentando todos laterais



IMAGEM 09: Vista fundos para praia

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando, localiza-se em bairro dotado de infraestrutura, (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo).

O imóvel possui fundos a uma praia, do Pequeá, frequentada pelo público local e por turistas, local próximo a vários pontos gastronômicos, o que acarreta na sua valorização comercial.



IMAGEM 10: Quiosque na praia do Pequeá, próximo ao imóvel avaliando

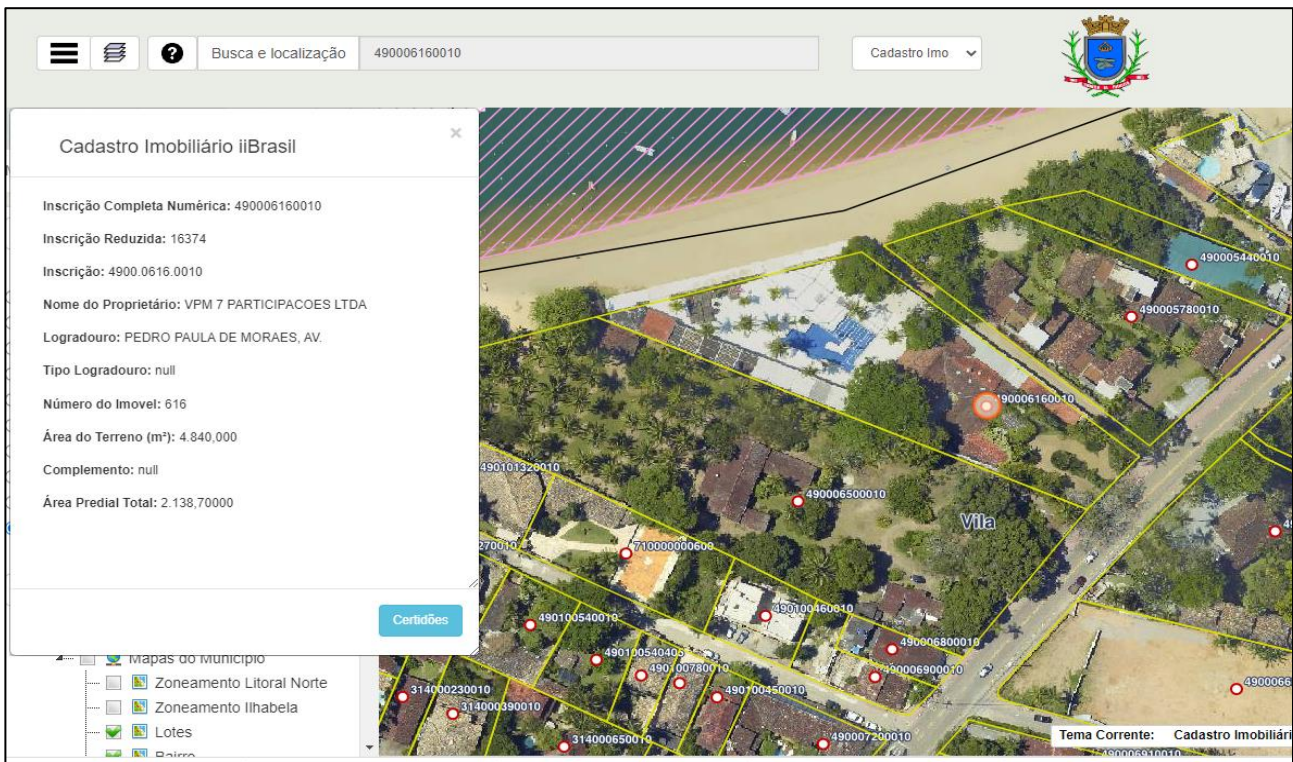


IMAGEM 11: Localização do imóvel e dados cadastrais

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO ANÁLISE COMPARATIVA.

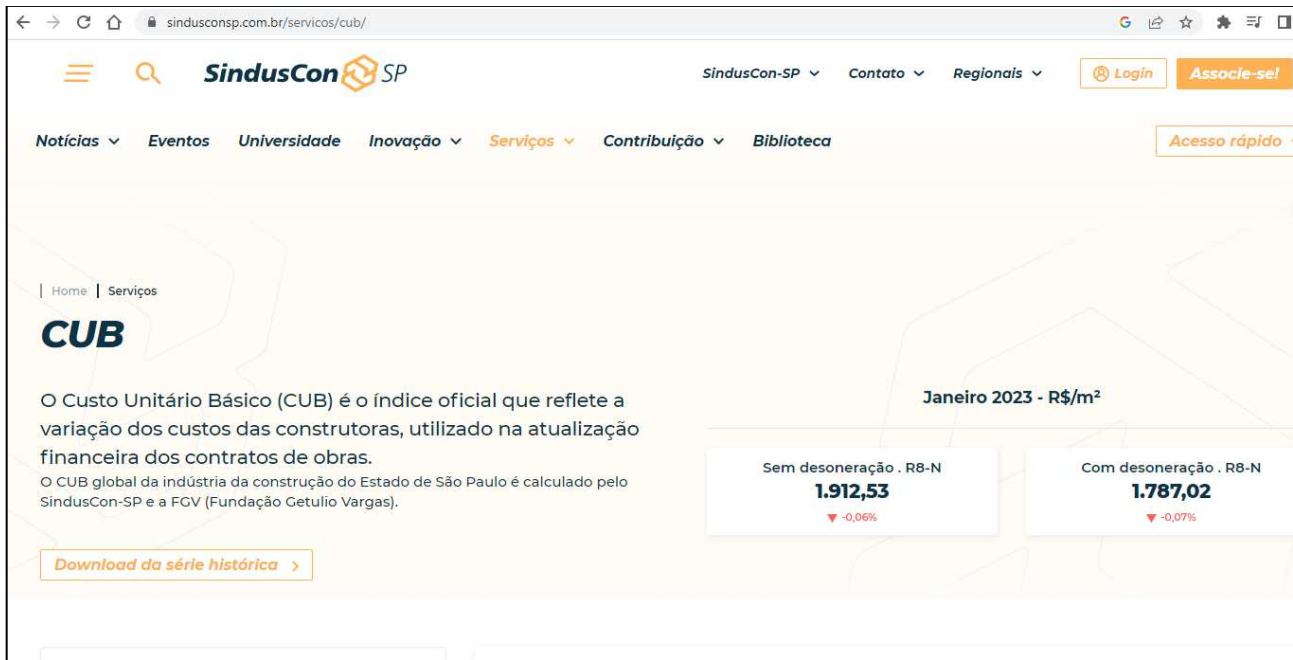


IMAGEM 12: Site de referência <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

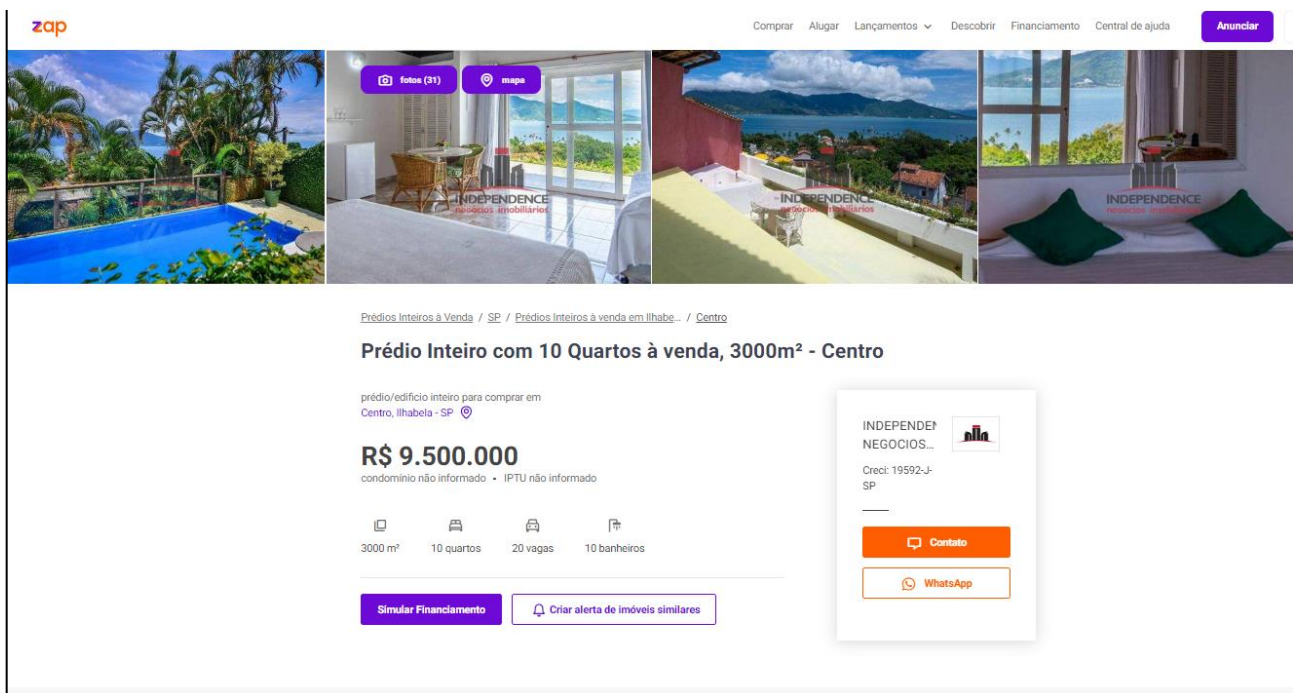


IMAGEM 13: Site de vendas <https://www.zapimoveis.com.br>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA PATARO VIANA FERNANDES, protocolado em 07/02/2023 às 13:25, sob o número WIBL23700023995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1500589-60.2017.8.26.0247 e código MMhRUipm.

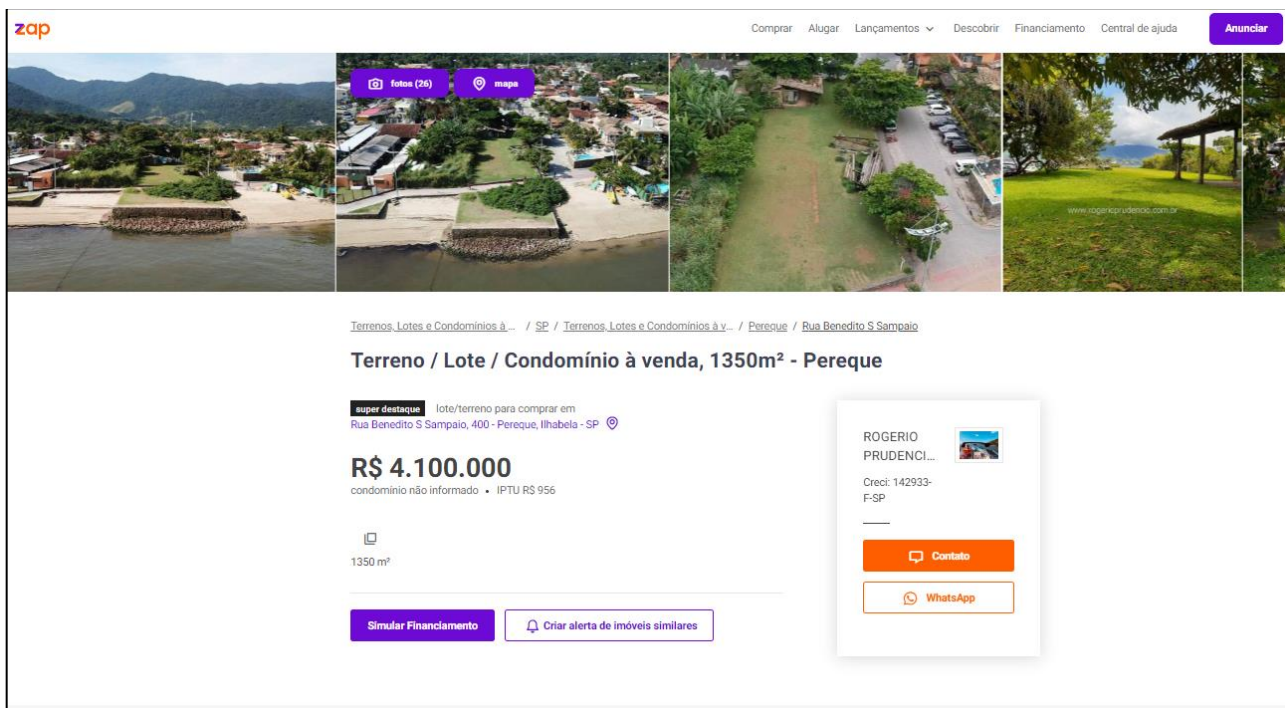


IMAGEM 14: Site de vendas <https://www.zapimoveis.com.br>

Valor dos imóveis anunciados:

Anuncio n° 01

$$(\text{construção} = 3.000,00 \text{ m}^2) = 3.000\text{m}^2 \times \text{R}\$1.912,53 = \text{R}\$5.737.590,00$$

$$(\text{terreno} = 5.400 \text{ m}^2) = \text{R}\$9.800.00,00 - \text{R}\$5.737.590,00 = \text{R}\$ 4.062.410,00/5.400,00 \text{ m}^2 = \text{R}\$752,30/\text{m}^2$$

$$\text{Anuncio n}^\circ 02 (\text{terreno} = 1.350 \text{ m}^2) = 4.100.000,00/1.350\text{m}^2 = \text{R}\$3.037,04/\text{m}^2$$

Valores adotados

$$\text{Valor médio de construções} = \text{R}\$ 1.912,53/\text{m}^2$$

$$\text{Valore médio de terrenos} = (\text{R}\$3.037,04 + \text{R}\$752,30)/2 = \text{R}\$1.894,67/\text{m}^2$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA PATARO VIANA FERNANDES, protocolado em 07/02/2023 às 13:25 , sob o número WIBL23700023995 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1500589-60.2017.8.26.0247 e código MMhRUipM.

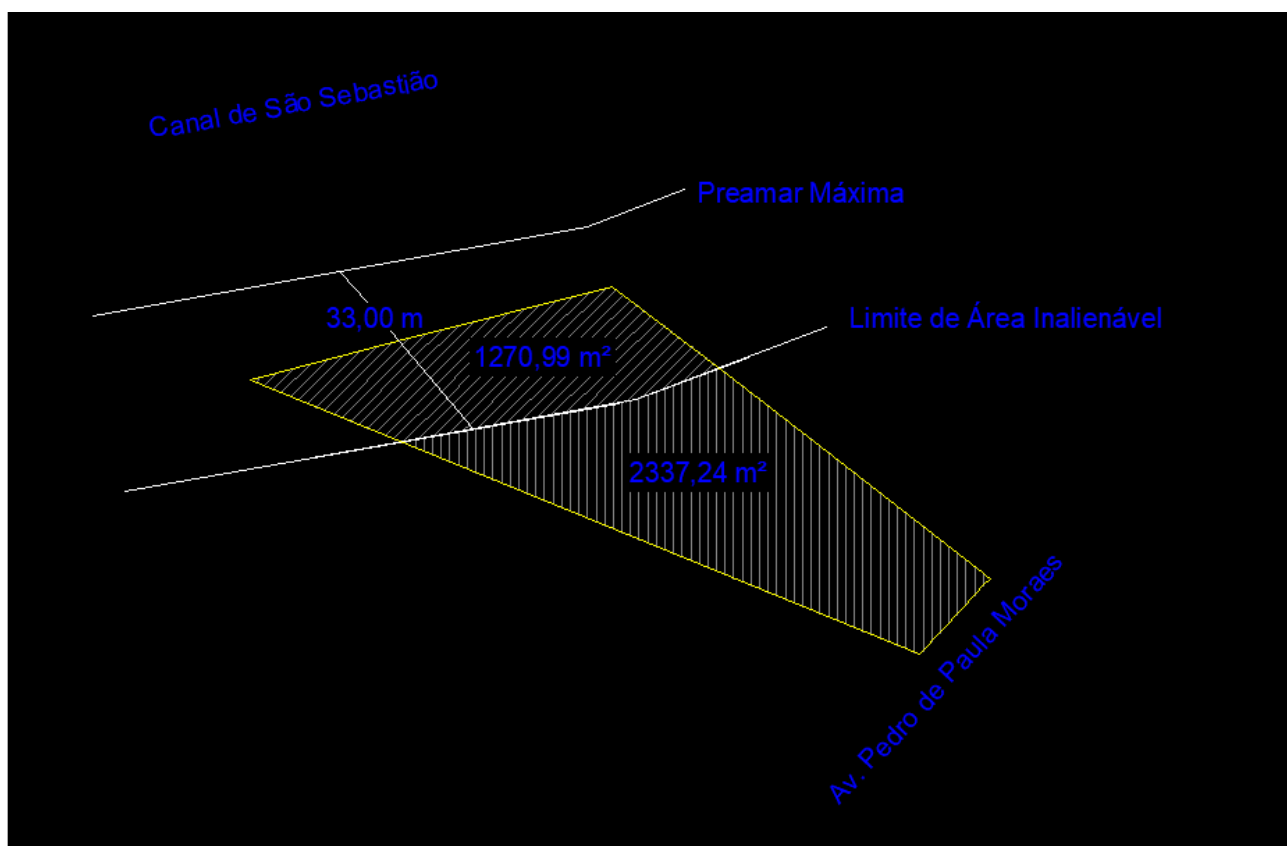


IMAGEM 15: Esboço da discriminação de área de marinha e área alodial, devido ao limite da Linha Preamar

Área total levantada = 3.608,23 m²
 Área de Marinha = 1270,99 m²
 Área alodial, sem restrição = 2.337,24 m²

Os valores calculados são com base na média de mercado, média oficial de construção civil, correção de áreas de marinha e alodial. Foi verificada uma divergência em áreas, totais, de construção e territoriais. Área do terreno levantado de 3.608,23 m², sendo 1.270,99 m² de marinha e 2.337,24 m² de alodial, bem como área construída e efetivamente aprovada pela PMI de 600,00 m² de construção, sendo o restante a instalação de todo removível e não computada.

Valores calculados = (3.608,23 m² X R\$1.894,67/m²) + (600,00 m² X R\$1.912,53/m²) = R\$7.983.923,13

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de = **R\$7.983.923,13** (SETE MILHÕES, NOVECIENTOS E OITENTA E TRÊS MIL, NOVECIENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E TREZE CENTAVOS).

ILHABELA - SP, 03 DE FEVEREIRO DE 2023

MARCO HENRIQUE DA SILVA FILHO

Arquiteto e Urbanista

CAU A128646-3

E-mail: marcofilhoilha@gmail.com

MARCO HENRIQUE DA SILVA FILHO

Corretor de Imóveis

Creci nº 79555 - 2ª Região (Brasil)

RUA SÉRGIO RODRIGUES, nº 240 PEREQUÊ ILHABELA

Fone: 12 - 97406-8058 - E-mail: marcofilhoilha@gmail.com