

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 - Pesquisa mercadológica

6 - Referencia SindusCon/SP

7 – Valor de mercado

8 – Conclusão

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de mercado do bem penhorado nos autos nº 0001807-71.2015.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Terreno medindo 302m² e suas benfeitorias que medem 213,63m² de área total construída, localizado na Rua Rodolfo de Araujo, nº 11, Itaquanduba – Ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 4294.0073.0010.

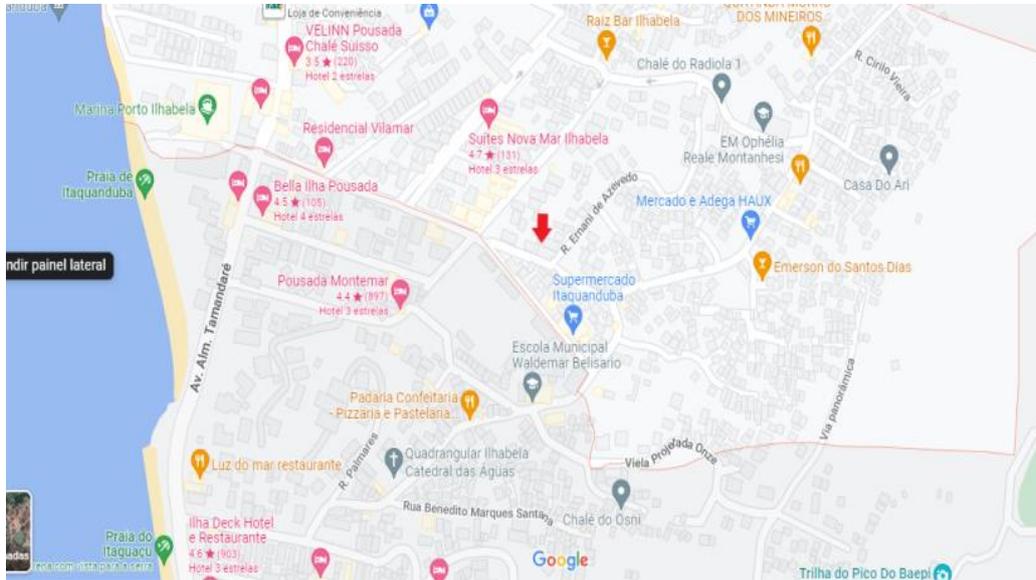
1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br						
Responsável pelo Pagamento: BENEDITO VIVALDO DOS SANTOS		DATAS DE VENCIMENTO				
Endereço de Localização: R. RODOLFO DE ARAUJO, 11 - ITAQUANDUBA - 11630-000 Quadra: Later:		COTA UNICA 15/04/2022 1ª PARCELA 01/04/2022				
Valor da Avaliação: 4294.0073.0010	Envio da Correspondência: R. RODOLFO DE ARAUJO 11, ITAQUANDUBA - 11630-000 ILHABELA - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$			
Código de Município: 752			0,00			
Número do Aviso: 862850						
Lei 1223/2017		RS Valor Cota Única	0,00			
Informações do Terreno						
Área em M² 302,00	Valor em M²/R\$ 62,11	Valor Venal 18.757,20	Testada Testada Principal 29,07			
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1			
Informações do Prédio						
Padrão Construtivo PB-3	Área em M² 233,63	Valor em M² 478,50	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 101.794,00	Alíquota 1,20	Imposto 1.221,52
Imposto Territorial 225,09	Imposto Predial 1.221,52	Taxa de Lixo Residencial 647,15	Taxa de Lixo Comercial 0,00			

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Itaquanduba – Ilhabela/SP a 8,5m da praia de Itaquanduba, a 3,1km do centro da cidade a 4,4km 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.

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 - Pesquisa mercadológica:

Para determinação do valor do imóvel foram utilizados 03 (três) elementos comparativos:

Elemento comparativo 1

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo Serviços ▾ [Simule seu Crédito](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)

PRECIOSOS IMOVEIS

Venda
R\$ 690.000
IPTU R\$ 57
Terreno · 584m²

Você precisa de um crédito? [Financiamento a partir de R\\$4.485](#)

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Ilhabela > Itaquanduba > Terreno em Itaquanduba - Ilhabela / SP

Publicado há 32 dias

Terreno em Itaquanduba - Ilhabela / Sp

584 m² Total 584 m² Útil

Terreno em Itaquanduba - Ilhabela/SP, em meio a exuberante natureza.
Próximo às Praias e variados tipos de comércio.
Região com infraestrutura de água, esgoto, calçamento, energia elétrica, etc.
Entre em contato para mais informações. - 11/09/2022

Mensagem Solicite uma visita

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

ALO Tania Santana Balthazar
[\(13\) 9111-1111](#) [Ver o telefone](#)

Elemento comparativo 2

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Simule seu Crédito Anunciar grátis Entrar



Fotos

Venda
R\$ 700.000

Terreno · 583m²

Você precisa de um crédito? **Financiamento a partir de R\$4.550**

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Ilhabela > Itaquanduba > terreno a venda em Ilhabela

Publicado há 17 dias

Terreno A Venda em Ilhabela

Itaquanduba, Ilhabela [Ver no mapa](#)

583 m² Total

Terreno a venda no Itaquanduba.
Excelente localização, terreno todo murado e com portão, possui projeto aprovado para 297 m² de construção.
Proximo ao comercio local, escolas, posto de saude, creche,etc - 25/08/2022

Você quer fazer uma pergunta à Imobiliária?

Mensagem Solicite uma visita

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

Vila Bela Imóveis
129914 Ver o telefone

Elemento comparativo 3

The screenshot displays a real estate listing on the Imovelweb platform. At the top, there are navigation options like 'Comprar', 'Alugar', and 'Temporada'. The main content area features a grid of six photographs showing a lush, wooded residential plot, a view of a lake and mountains, a stone-walled entrance, a dirt path through the woods, and a partially constructed house. Below the photos, the listing is categorized as 'Venda' (Sale) for 'R\$ 2.000.000'. A section titled 'Você precisa de um crédito?' (Do you need a credit?) offers financing starting from R\$13,001. The listing details include the location 'Itaquanduba, Ilhabela - TE0131', a total area of 2074 m², and a note that the plot has a 350 m² house in need of renovation. A contact form on the right allows users to send a message or request a visit, with fields for name and phone number. A 'Perguntar' (Ask) button is also present for inquiries.

O imóvel paradigma (elemento comparativo nº 01) indica o valor do m2 em R\$ 1.181,50 (Um mil cento e oitenta e um reais e cinquenta centavos).

O imóvel paradigma (elemento comparativo nº 02) indica o valor do m2 em R\$ 1.200,68 (Um mil duzentos reais e sessenta e oito centavos).

O imóvel paradigma (elemento comparativo nº 03) indica o valor do m2 em R\$ 964,32 (Novecentos e sessenta e quatro reais e trinta e dois centavos).

Os imóveis acima referidos trazidos como paradigmas para definição do valor de mercado, tem como preço médio do m2 o valor de R\$ 1.115,50 (Um mil cento e quinze reais e cinquenta centavos).

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



7 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 1.115,50 X 302m²

$$= \text{R\$ } 336.881,00$$

(Trezentos e tinta e seis mil oitocentos e oitenta e um reais)

Valor médio de área construída 1.908,33 X 213,63m²

$$= \text{R\$ } 407.676,53$$

(Quatrocentos e sete mil seiscentos e setenta e seis reais e cinquenta e três centavos)

8 - Conclusão:

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

R\$ 744.557,53

(Setecentos e quarenta e quatro mil quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e três centavos)

São Paulo, 17 de Setembro de 2.022



Patrícia Felipe

CNAI: 35094