

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 – Valor de mercado

7 –Conclusão

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de mercado do bem penhorado nos autos nº 0003980-68.2015.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Terreno medindo 7.635,23m², localizado na Rua Engenheiro Martinho Estorace, (5) Area D, Ponta das Canas – ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 4520.2502.000.

1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br		 ILHABELA Cidade do Mar	
Proprietário Principal ROGERIO SOUZA SANPAIO	Correspondência	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço do Imóvel ENGENHEIRO MARTINHO STORACE (E), AREA D - PONTA DAS CANAS - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 15/04/2022 1ª PARCELA 01/04/2022	
Propriedade Imobiliária 4520.3502.0000 Código do Município 752 Número do Aviso 860818	Endereço de Correspondência RUA NOVA YORK 730, BROOKLIN PAULISTA - 04560-001 SÃO PAULO - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 4.517,00
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	3.839,45

Informações do Terreno

Área em M² 7.635,23	Valor em M²/R\$ 43,50	Valor Venal 225.850,00	Testada Testada Principal 46,45
Fator Profundidade 0,68	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio

Padrão Construtivo	Área em M²	Valor em M²	Fator Obsolescência	Valor Venal	Alíquota	Imposto
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imposto Territorial	Imposto Predial	Taxa de Lixo Residencial	Taxa de Lixo Comercial			
4.517,00	0,00	0,00	0,00			

NOTIFICAÇÃO

1- O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana será calculado mediante a aplicação da alíquota definida progressivamente de acordo com o valor venal do imóvel, uso e localização: Art. 25 e 27 da Lei 156/2002 - Lei 163/2002 e Lei 1223/2017.

Parágrafo 1º - A taxa de remoção de lixo é cobrada em conformidade com a Lei Complementar nº 226/2003.

Parágrafo 2º - O imposto sobre a propriedade territorial dos imóveis que não possuem área edificada, ou seja, que exista somente terreno, será calculado mediante aplicação de 2% (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel (Lei 856/2010).

1- O crédito tributário e fiscal não quitado até o seu vencimento, fica sujeito a incidência da Lei 1064/2014.

i - juros

ii - multa moratória;

a) Em se tratando de recolhimento espontâneo:

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro do Pacoíba – Ilhabela/SP a 2,6km da praia do Pacuíba, a 8,5km do centro da cidade a 15,1km 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:

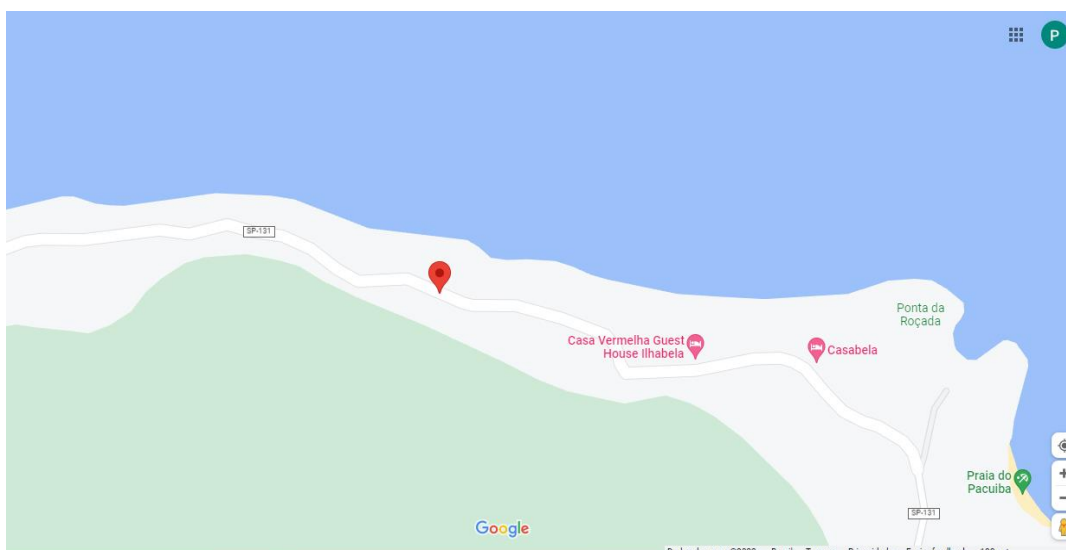
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2 - Mapas de localização:

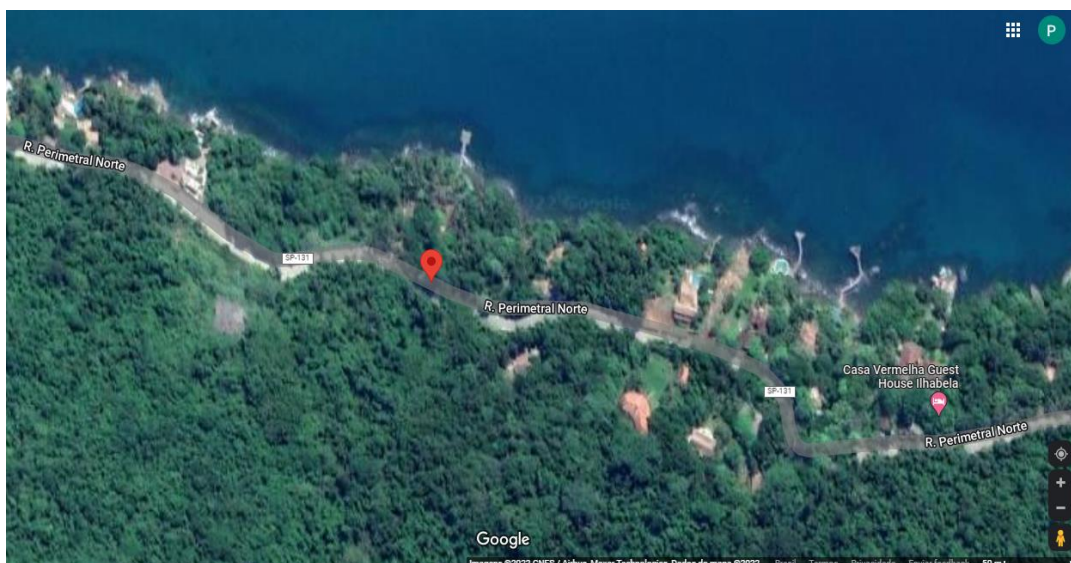
2.1 – Geomapa



2.2 - Fonte google maps:

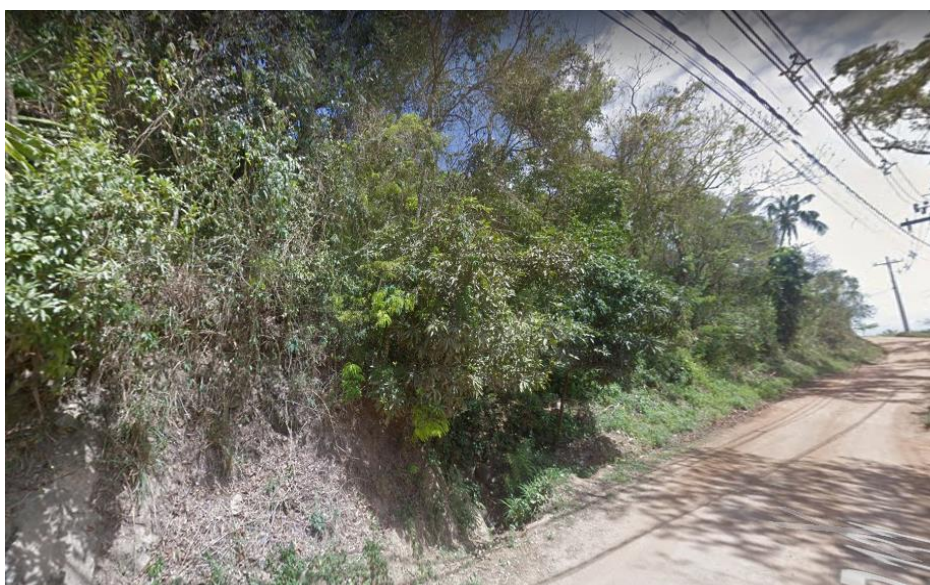


2.3 - Fonte google earth:



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 - 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](#)

Terreno - 7500m²

R\$ 850.000

Terreno - 7500m²

Terreno A Venda em Ilhabela

Paculba, Ilhabela [Ver no mapa](#)

7500 m² Total

Terreno a venda em Ilhabela

Terreno a venda na região Norte de Ilhabela com linda vista para o mar e mata com 7.500 m², testada de 42 m. Situado em ZR1 com taxa de ocupação de 10% para residência e 20% para comércio. - 14/06/2022

Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Mensagem Solicite uma visita

Entre em contato com Vila Bela Imóveis para o imóvel em Paculba, Ilhabela

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

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 2




imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾

[Simule seu Crédito](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)

• venda
R\$ 920.000
Terreno · 6000m²

[Fotos](#)

Você precisa de um crédito?

[Financiamento a partir de R\\$5.980](#)

[Imovelweb](#) > [Terrenos](#) > [Comprar](#) > [São Paulo](#) > [Ilhabela](#) > [Pacuíba](#) > Terreno com 6.000 m², em Active acentuado

[Publicado há mais de 1 ano](#)

Terreno Com 6.000 m², em Active Acentuado

Avenida Perimetral Norte, Pacuíba, Ilhabela [Ver no mapa](#)

6000 m² Total

Ideal para investimento e construção de casa no morro, com vista, sem vizinhos.

Você quer fazer uma pergunta à Imobiliária?

[Perguntar](#)

Conheça a vizinhança do Imóvel

Mensagem [Solicite uma visita](#)

Entre em contato com Momentoterra Soluções em Imóveis para o imóvel em Pacuíba, Ilhabela

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[Contatar](#)

[Contato por WhatsApp](#)

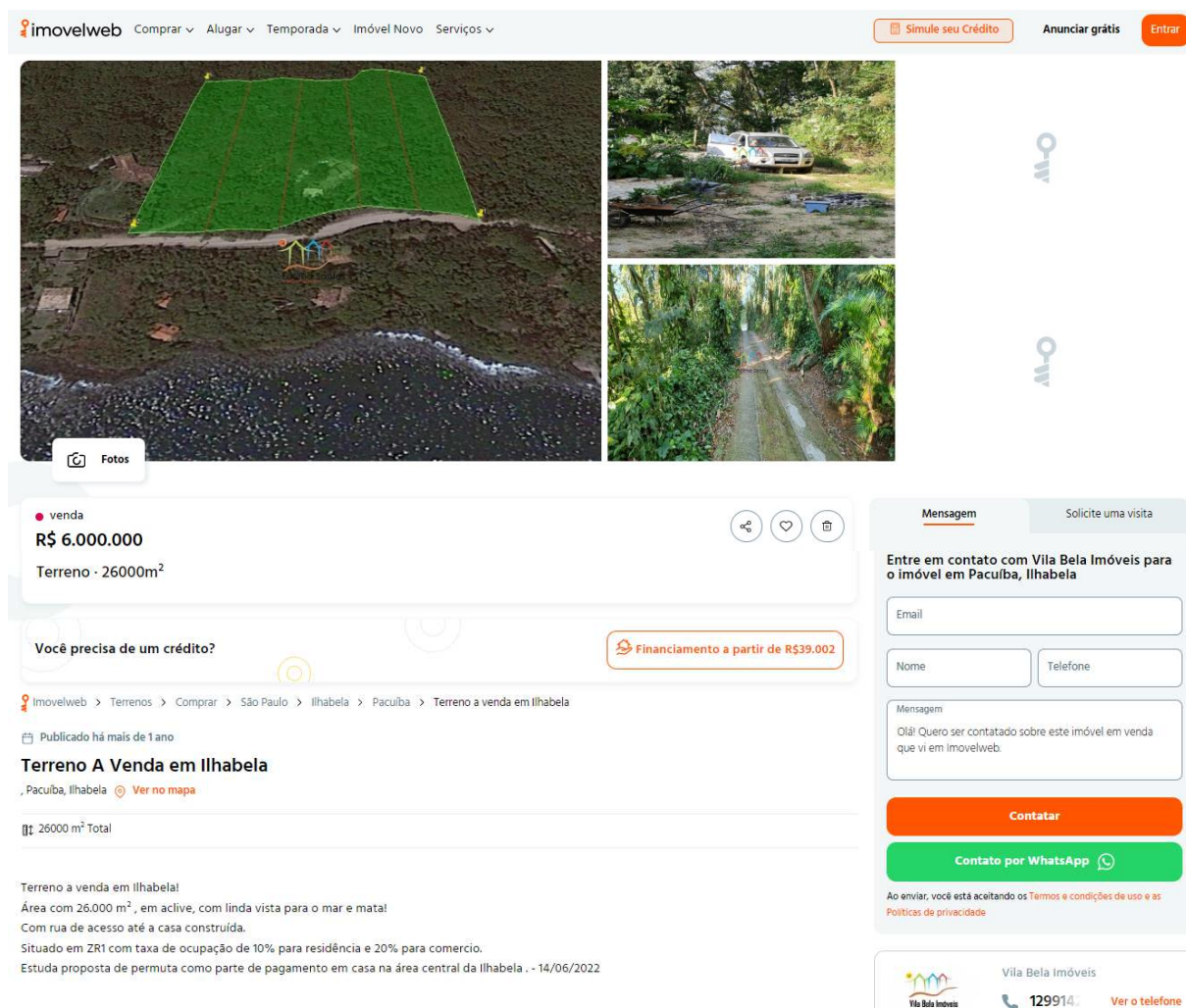
Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

 **Momentoterra Soluções em I...**

 **(12) 98** [Ver o telefone](#)

 **Atendimento Online**

Elemento comparativo 3



imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾

[Simule seu Crédito](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)

Terreno A Venda em Ilhabela

R\$ 6.000.000

Terreno - 26000m²

Você precisa de um crédito? [Financiamento a partir de R\\$39.002](#)

Imovelweb > Terrenos > Comprar > São Paulo > Ilhabela > Pacuíba > Terreno a venda em Ilhabela

Publicado há mais de 1 ano

Terreno A Venda em Ilhabela

Pacuíba, Ilhabela [Ver no mapa](#)

26000 m² Total

Terreno a venda em Ilhabela!
Área com 26.000 m², em active, com linda vista para o mar e mata!
Com rua de acesso até a casa construída.
Situado em ZR1 com taxa de ocupação de 10% para residência e 20% para comércio.
Estuda proposta de permuta como parte de pagamento em casa na área central da Ilhabela. - 14/06/2022

Mensagem [Solicite uma visita](#)

Entre em contato com Vila Bela Imóveis para o imóvel em Pacuíba, Ilhabela

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

[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](#)

O imóvel paradigma (elemento comparativo nº 01) indica o valor do m2 em R\$113,33 (Cento e treze reais e trinta e três centavos).

O imóvel paradigma (elemento comparativo nº 02) indica o valor do m2 em R\$ 153,33 (Cento e cinquenta e três reais e trinta e três centavos).

O imóvel paradigma (elemento comparativo nº 03) indica o valor do m2 em R\$230,76 (Duzentos e trinta reais e setenta e seis centavos).

Os imóveis acima referidos trazidos como paradigmas para definição do valor de mercado, tem como preço médio do m2 o valor de R\$ 165,80 (Cento e sessenta e cinco reais e oitenta centavos).

6 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 165,80 X 7.635,23m²

= R\$ 1.265.921,13

(Um milhão duzentos e sessenta e cinco mil novecentos e vinte e um reais e treze centavos)

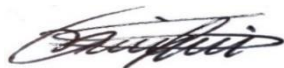
7 - Conclusão:

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

R\$ 1.265.921,13

(Um milhão duzentos e sessenta e cinco mil novecentos e vinte e um reais e treze centavos)

São Paulo, 18 de Setembro de 2.022



Patrícia Felipe

CNAI: 35094