

**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 0003928-24.2005.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Terreno medindo 9.125,00m<sup>2</sup>, localizado na Rua Arthur Ferreira da Silva, nº 62, Feiticeira – Ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 2702.0062.0010.

### 1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais:

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022</b> <a href="http://www.ilhabela.sp.gov.br">www.ilhabela.sp.gov.br</a>		 <b>ILHABELA</b> <i>Cidade Maravilhosa</i>
Responsável Pessoal: <b>ESPÓLIO DE FÁBIO RICCI YASSUDA</b>	Correspondente	<b>DATAS DE VENCIMENTO</b>
Endereço de Localização: <b>ARTHUR FERREIRA DA SILVA, 62   ÁREA A - FETICEBRA - 11630-000   Quadra: Lote:</b>		<b>COTA UNICA</b> 15/04/2022  <b>1ª PARCELA</b> 01/04/2022
Endereço Imobiliário: <b>2702.0062.010</b>	Endereço da Correspondência: <b>ALAMEDA PIUNAS 140 - ALDEIA DA SERRA - 06510-380   BARUERI - SP</b>	<b>Receita IPTU</b> <b>Valor Total</b> R\$ 35.532,20
Número do Número: <b>752</b>		
Número do Aviso: <b>878178</b>		
<b>Lei 1223/2017</b>		<b>R\$ Valor Cota Unica</b> R\$ 13.202,30

#### Informações do Terreno

<b>Área em M²</b> 9.125,00	<b>Valor em M²/R\$</b> 102,54	<b>Valor Venal</b> 776.612,00	<b>Testada</b> Testada Principal 122.2
<b>Fator Profundidade</b> 0,83	<b>Fator Gleba</b> 1	<b>Fator Coroação</b> 1	<b>Fator Ambiental</b> 1

#### Informações do Prédio

<b>Padrão Construtivo</b> 0,00	<b>Área em M²</b> 0,00	<b>Valor em M²</b> 0,00	<b>Fator Obsolescência</b> 0,00	<b>Valor Venal</b> 0,00	<b>Alíquota</b> 0,00	<b>Imposto</b> 0,00
<b>Imposto Territorial</b> 15.532,20	<b>Imposto Predial</b> 0,00	<b>Taxa de Lixo Residencial</b> 0,00	<b>Taxa de Lixo Comercial</b> 0,00			

### 1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Agua Branca – Ilhabela/SP a 1,2km da praia do Julião, a 16km do centro da cidade a 10km da balsa de travessia de Ilhabela e tem facil acesso a pontos de comercio e serviços variados, tais como; agencias bancarias, farmacias, padarias, restaurantes, supermercados, entre outros.

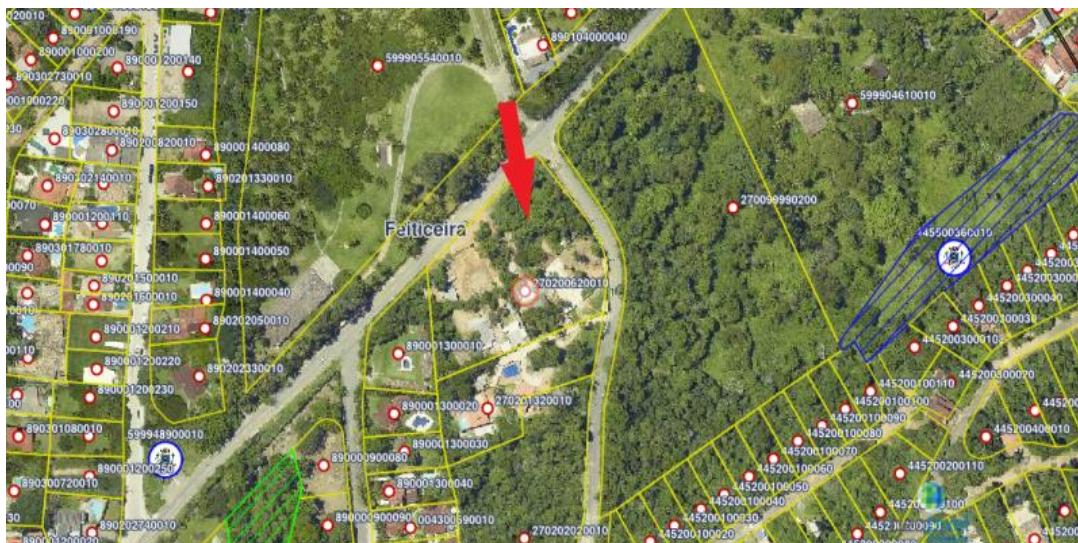
### 1.3 -Melhoramentos públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

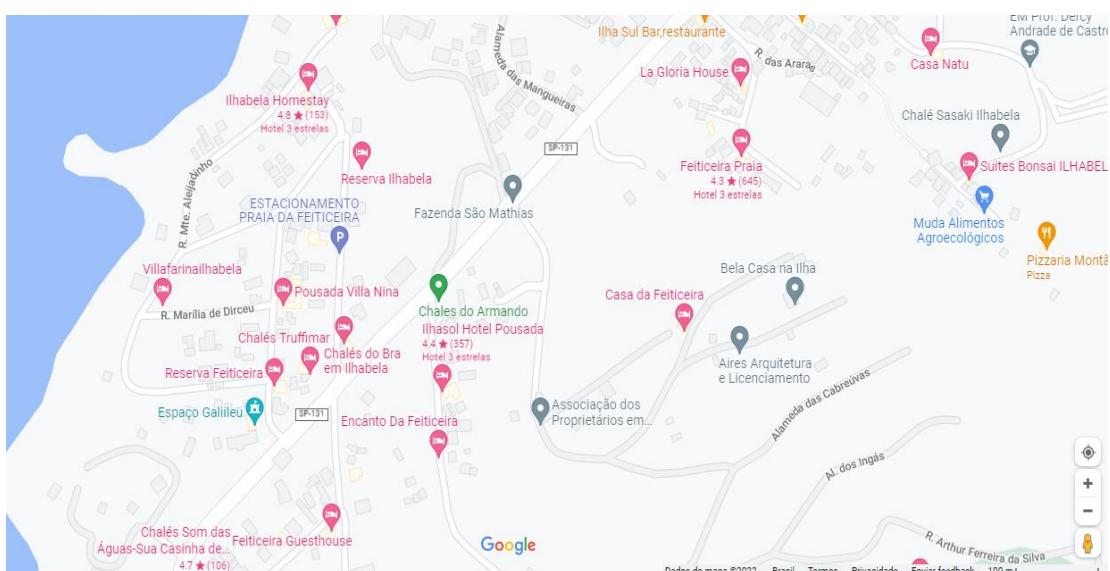
- Redes de água e esgoto;
  - Rede de energia elétrica;
  - Rede de iluminação pública;
  - Coleta seletiva de lixo.

## 2 - Mapas de localização:

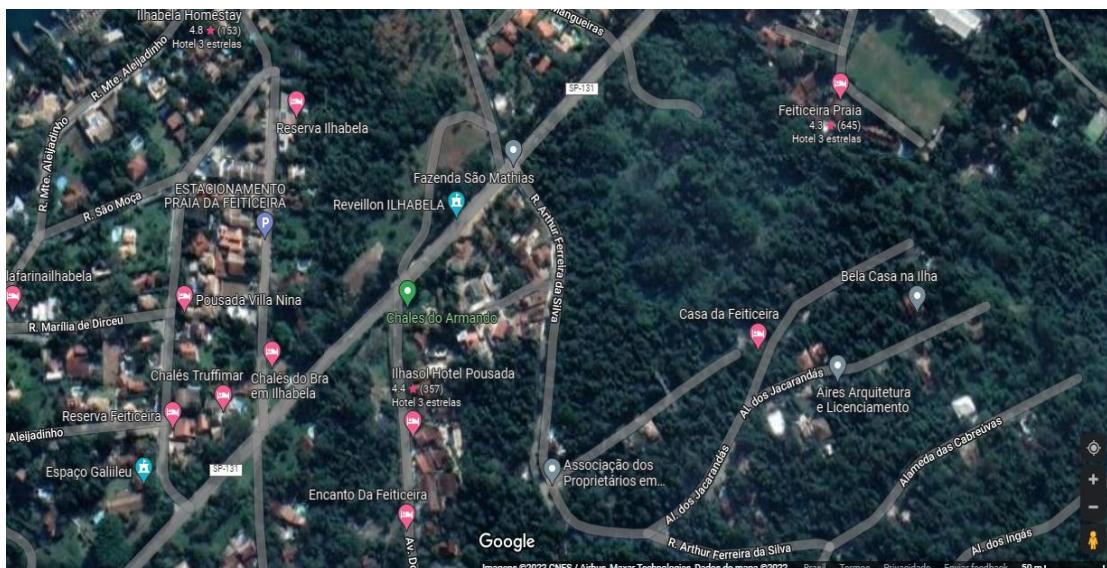
## 2.1 – Geomapa



## 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 avaliado, 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 condecoradoras 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\$ 200,00 X 9.125,00m<sup>2</sup>

$$= \text{R\$ } 1.825.000,00$$

(Um milhão oitocentos e vinte e cinco mil reais)

#### **6 - Conclusão:**

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

**R\$ 1.825.000,00**

(Um milhão oitocentos e vinte e cinco mil reais)

São Paulo, 18 de Setembro de 2.022

---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094