

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 9.125,00m², localizado na Rua Arthur Ferreira da Silva, nº 62, Feiticeira – Ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 2702.0062.0010.

1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 <small>www.ilhabela.sp.gov.br</small>			
Responsável Principal ESPÓLIO DE FÁBIO RUDDI YASSUDA		DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização ARTHUR FERREIRA DA SILVA, 62 ÁREA A - FEITICERA - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 15/04/2022 1ª PARCELA 01/04/2022	
Inscrição Imobiliária 2702.0062.0010 Código do Município 752 Número do Aviso 878178	Endereço da Correspondência ALAMEDA PIUNAS 140, ALDEIA DA SERNA - 06519-200 BANLIERI - SP	Receita IPTU R\$ 15.532,20	Valor Total R\$ 15.532,20
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única 13.262,37	

Informações do Terreno			
Área em M²	Valor em M²/R\$	Valor Venal	Testada
9.125,00	102,54	776.612,00	Testada Principal 122,2
Fator Profundidade	Fator Gleba	Fator Correção	Fator Ambiental
0,83	1	1	1

Informações do Prédio						
Prédio 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
15.532,20	0,00	0,00	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.

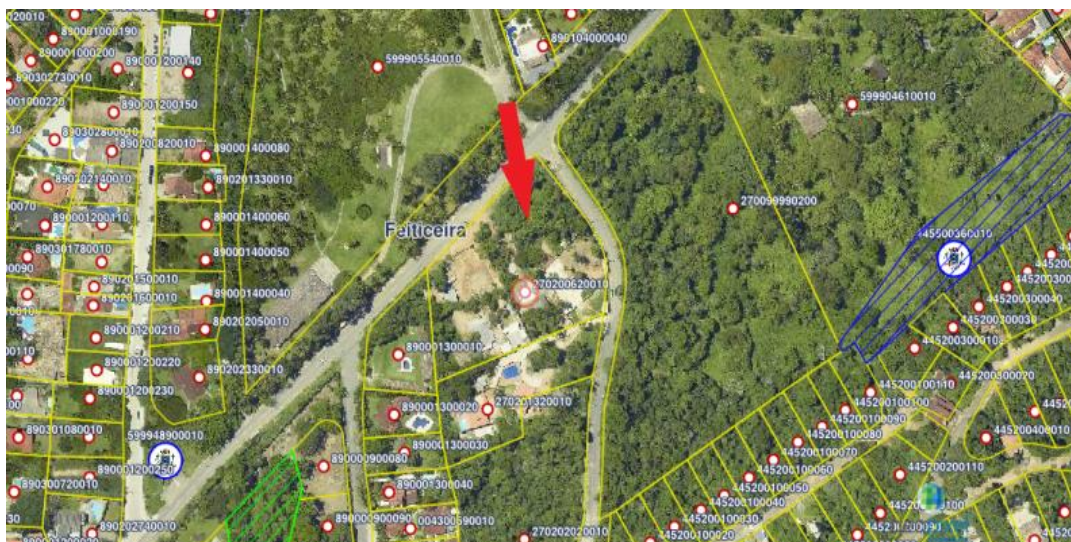
1.3 - Melhoramentos públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

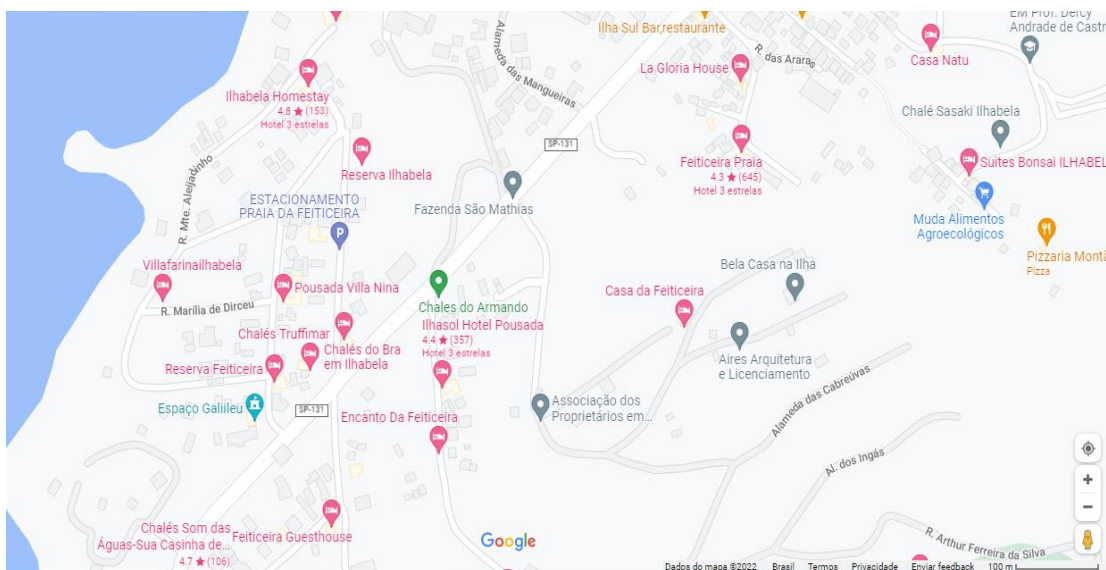
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2 - Mapas de localização:

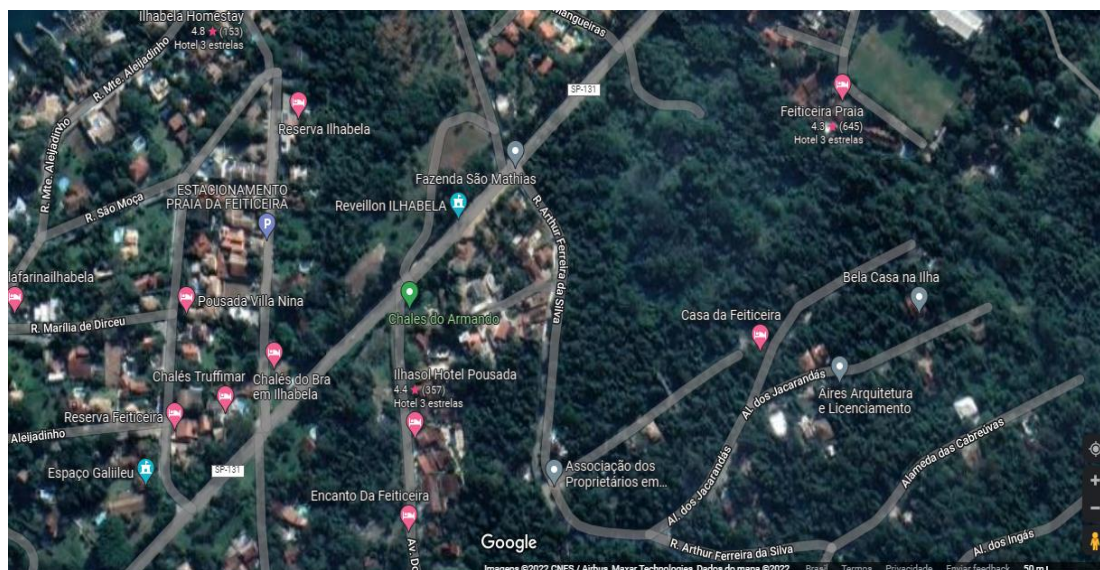
2.1 – Geomapa



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 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 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 200,00 X 9.125,00m²

= 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