

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 0002294-51.2009.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Um terreno com 300,00 m<sup>2</sup> e suas benfeitorias que medem 148,16 m<sup>2</sup> de área total construída, localizado na Rua Sérgio Rodrigues, Perequê – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 5328.0217.0010.

## 1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023</b> <a href="http://www.ilhabela.sp.gov.br">www.ilhabela.sp.gov.br</a>								
Responsável Principal <b>PAULO DA BOITE OLIVEIRA</b>	Compromissário	<b>DATAS DE VENCIMENTO</b>						
Endereço de Localização <b>SERGIO RODRIGUES,   PEREQUE - PEREQUE - 11630-000   Quadra: Lote:</b>		<b>COTA UNICA</b> 25/04/2023  <b>1ª PARCELA</b> 15/02/2023						
Inscrição Imobiliária <b>5328.0217.0010</b>	Endereço de Correspondência <b>Rua SERGIO RODRIGUES 217, PEREQUÊ - 11630-000   ILHABELA - SP</b>	<table border="1"> <tr> <th>Receita</th> <th>Valor</th> </tr> <tr> <td>IPTU</td> <td>Total R\$</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.609,42</td> </tr> </table>	Receita	Valor	IPTU	Total R\$		1.609,42
Receita	Valor							
IPTU	Total R\$							
	1.609,42							
Código do Município <b>752</b>								
Número do Aviso <b>945280</b>								
Lei 1223/2017		<table border="1"> <tr> <th>R\$ Valor</th> <th></th> </tr> <tr> <td>Cota Única</td> <td>1.368,01</td> </tr> </table>	R\$ Valor		Cota Única	1.368,01		
R\$ Valor								
Cota Única	1.368,01							

Informações do Terreno			
Área em M² <b>300,00</b>	Valor em M²/R\$ <b>180,08</b>	Valor Venal <b>54.025,20</b>	Testada Testada Principal 15
Fator Profundidade <b>1</b>	Fator Gleba <b>1</b>	Fator Correção <b>1</b>	Fator Ambiental <b>1</b>

Informações do Prédio						
Padrão Construtivo <b>PR-6</b>	Área em M² <b>148,16</b>	Valor em M² <b>390,63</b>	Fator Obsolescência <b>1,00</b>	Valor Venal <b>57.875,50</b>	Alíquota <b>1,00</b>	Imposto <b>578,76</b>
Imposto Territorial <b>540,25</b>	Imposto Predial <b>578,76</b>	Taxa de Lixo Residencial <b>490,41</b>	Taxa de Lixo Comercial <b>0,00</b>			

## 1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro do Perequê - Ilhabela/SP a 1,1 m da praia de Perequê, a 4,6 km do centro da cidade a 2,6 km 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:

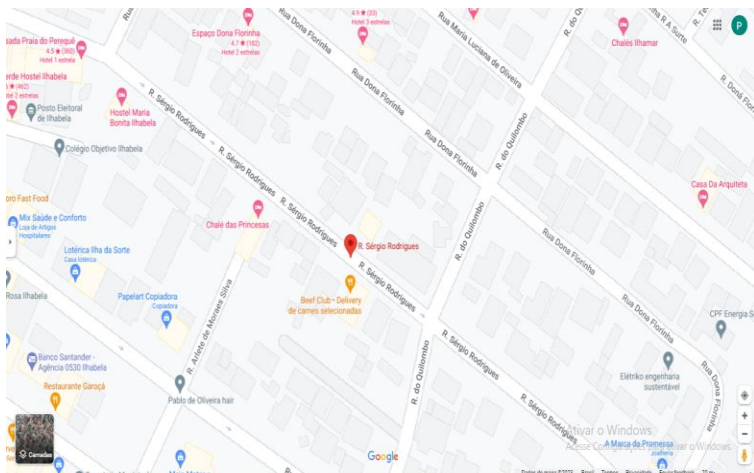
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

## 2- Mapas de localização:

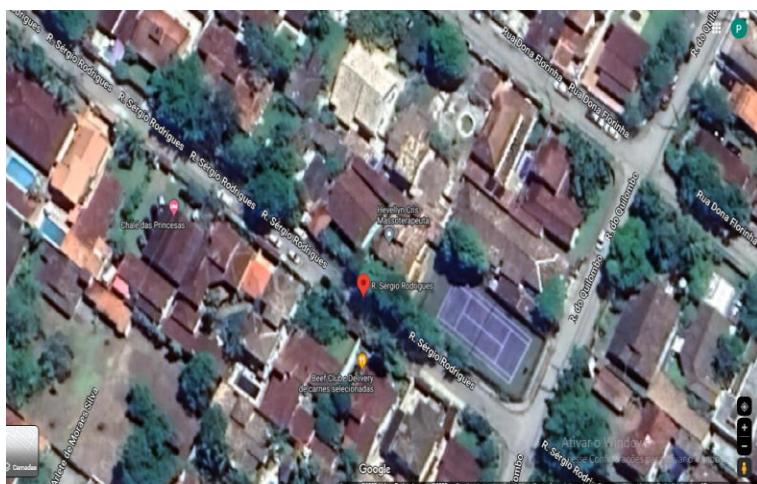
### 2.1 - Geomapa



### 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 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 1.000,00 X 300,00 m<sup>2</sup>

$$= \text{R\$ } 300.000,00$$

(Trezentos mil reais)

Valor médio de área construída R\$ 1.800,00 X 148,16 m<sup>2</sup>

$$= \text{R\$ } 266.688,00$$

(Duzentos e sessenta e seis mil seiscentos e oitenta e oito reais)

**6 - Conclusão:**

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

**R\$ 566.688,00**

**(Quinhentos e sessenta e seis mil seiscentos e oitenta e oito reais)**

São Paulo, 17 de junho de 2.023



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094