

**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>SÉRGIO RODRIGUES,   PEREQUE - PEREQUE - 11630-000   Quadra: Lote:</b>		COTA UNICA 25/04/2023  1º PARCELA 15/02/2023
Identificação Imobiliária <b>5328.0217.0010</b> Código do Município <b>752</b>	Endereço de Correspondência <b>Rua SÉRGIO RODRIGUES 217, PEREQUÉ - 11630-000   ILHABELA - SP</b>	Receita IPTU      Valor Total R\$ 1.609,42
Número do Aviso <b>945280</b>		R\$ Valor Cota Única      1.368,01
<b>Lei 1223/2017</b>		

#### Informações do Terreno

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

#### Informações do Prédio

<b>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>Aliquota</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		

### 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 facil 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:

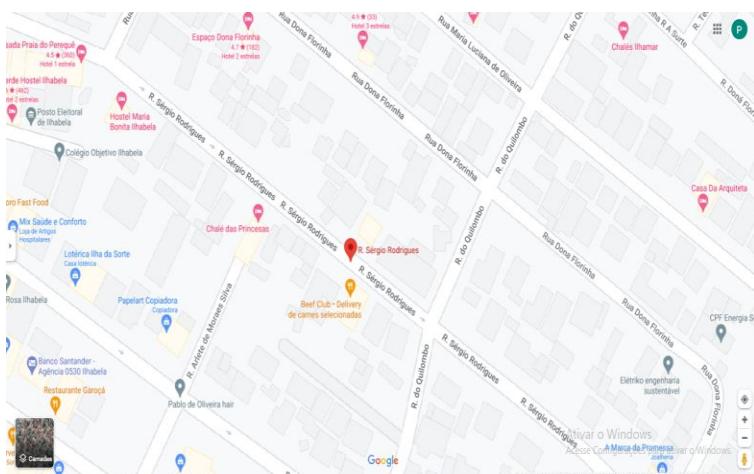
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

## 2- Mapas de localização:

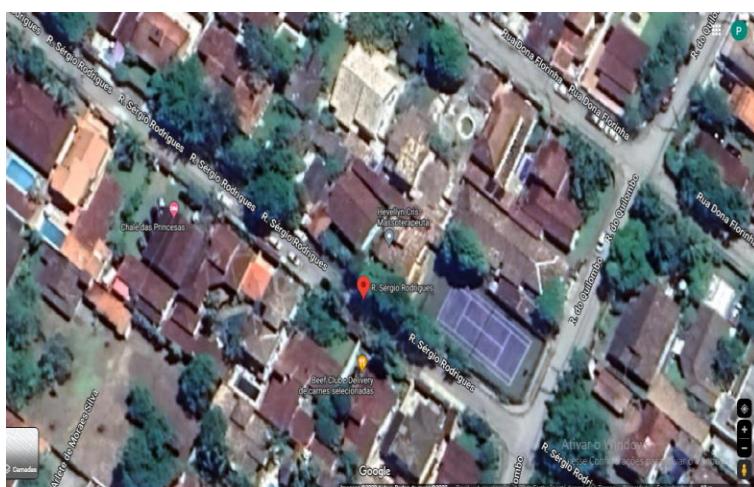
## 2.1 - Geomapa

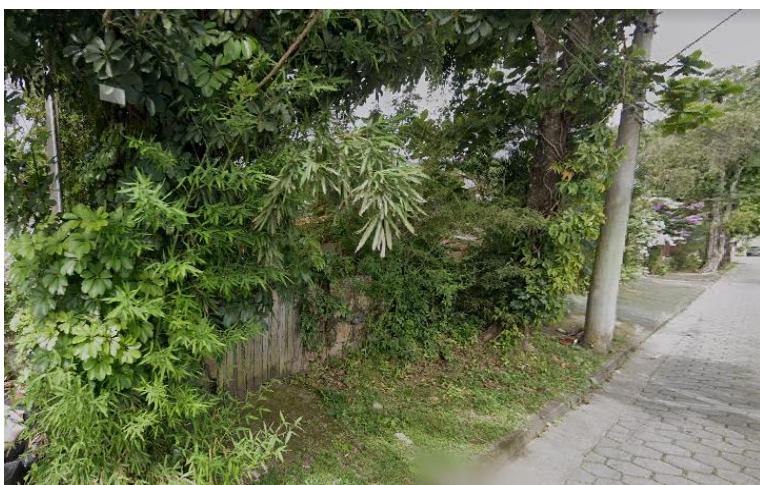


## 2.2 - Fonte Google maps



## 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 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\$ 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 seiscientos 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 seiscientos e oitenta e oito reais)

São Paulo, 17 de junho de 2.023



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094