

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 1500778-96.2021.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 400,00 m² e suas benfeitorias que medem 273,34 m² de área total construída, localizado na Rua José Joaquim da Silva, 167, Itaquanduba – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 4300.9999.0565.

1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal TANIA MARCIA RAMOS BERINI	Compromissária	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização JOSE JOAQUIM DA SILVA, 167 - ITAQUANDUBA - 11630-000 Quadra: Lote: M.2		COTA ÚNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 4300.9999.0565 Código do Município 752 Número do Aviso 933226	Endereço de Correspondência RUA DONA MARIA AUGUSTA ROLIM LOUREIRO 212, SANTO AMARO - 04722-010 SÃO PAULO - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 5.639,35
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	4.793,45
Informações do Terreno			
Área em M² 400,00	Valor em M²/R\$ 149,50	Valor Venal 59.798,10	Testada Testada Principal 18.6113
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1
Informações do Prédio			
Padrão Construtivo PR-3	Área em M² 273,34	Valor em M² 935,98	Fator Obsolescência 1,00
		Valor Venal 255.841,00	Alíquota 1,50
			Imposto 3.837,62
Imposto Territorial 896,97	Imposto Predial 3.837,62	Taxa de Lixo Residencial 904,76	Taxa de Lixo Comercial 0,00

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Itaquanduba - Ilhabela/SP a 650 m da praia de Itaquanduba, a 3,00 km do centro da cidade a 4,00 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:

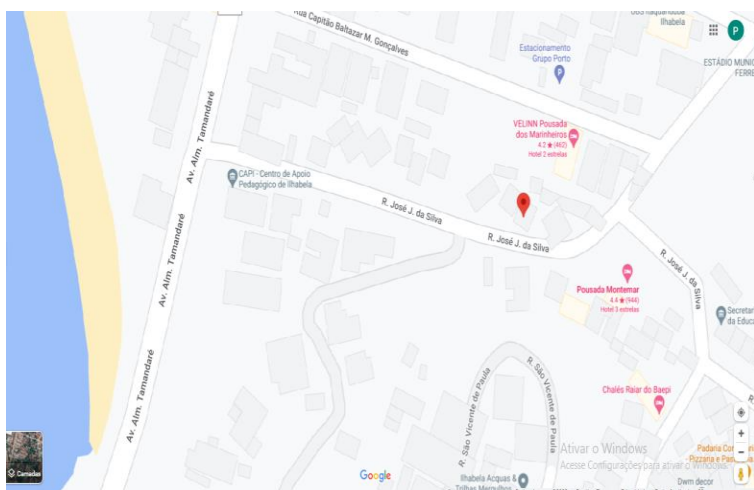
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

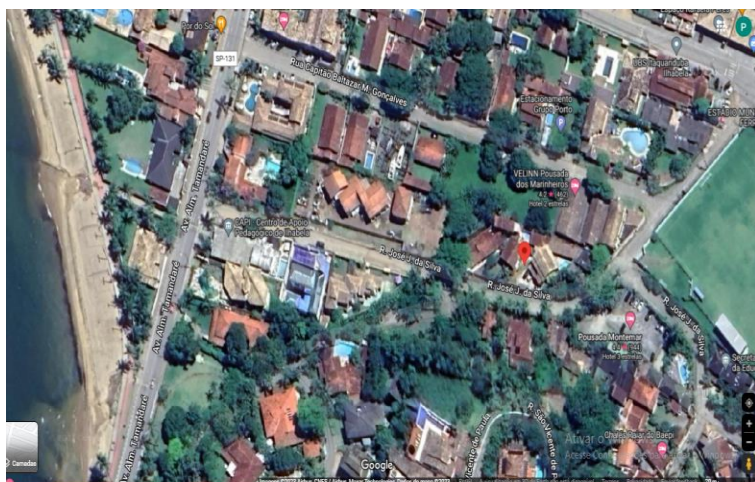
2.1 - Geomapa



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\$ 900,00 X 400,00 m²

= R\$ 360.000,00

(trezentos e sessenta mil reais)

Valor médio de área construída R\$ 2.100,00 X 273,34 m²

= R\$ 574.014,00

(quinhentos e setenta e quatro mil e quatorze reais)

6 - Conclusão:

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

R\$ 934.014,00

(novecentos e trinta e quatro mil e quatorze reais)

São Paulo de 18 julho de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094