

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 0004308-42.2008.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 1.521,55 m² e suas benfeitorias que medem 531,31 m² de área construída, localizado na Avenida Governador Mário Covas Júnior, 14.349, Itapeirica – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 2006.3057.0010.

1.1- Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal OSMAR APARECIDO FARIA	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização GOVERNADOR MARIO COVAS JUNIOR, 14349 AREA 1 - ITAPECIRICA - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA UNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 2006.3057.0010	Endereço de Correspondência AV. RIACHUELO 14349, ITAPECIRICA - 11630-000 ILHABELA - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 8.522,61
Código do Município 752			
Número do Aviso 939785			
Lei 1223/2017			RS Valor Cota Única 7.244,22

Informações do Terreno

Área em M²	Valor em M²/RS	Valor Venal	Testada
1.521,55	50,92	56.561,00	Testada Principal 13,7
Fator Profundidade	Fator Gleba	Fator Correção	Fator Ambiental
0,73	1	1	1

Informações do Prédio

Padrão Construtivo	Área em M²	Valor em M²	Fator Obsolescência	Valor Venal	Alíquota	Imposto
PR-4	128,21	651,45	1,00	83.522,40	1,20	1.002,27
Padrão Construtivo PC-2	403,10	839,52	1,00	338.412,00	1,30	4.399,36
Padrão Construtivo Piscina	47,70	471,68	1,00	22.499,00	1,30	292,49

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Itapepicirica - Ilhabela/SP a 4,9 m da praia de Cabarau, a 20,09 km do centro da cidade a 14,9 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:

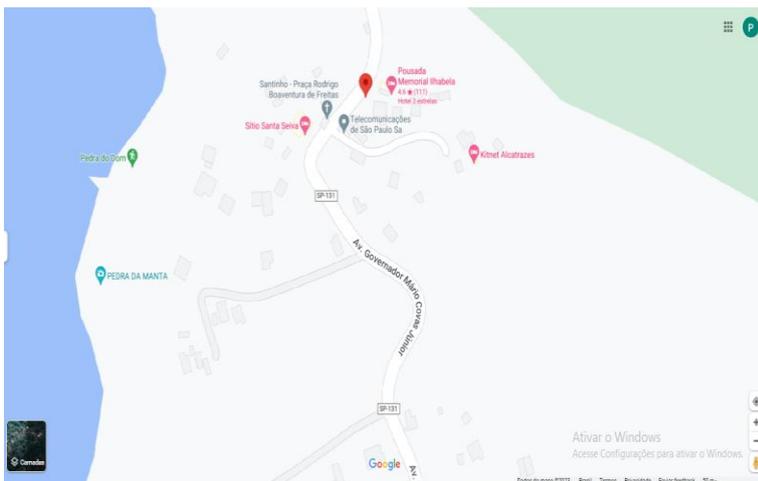
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

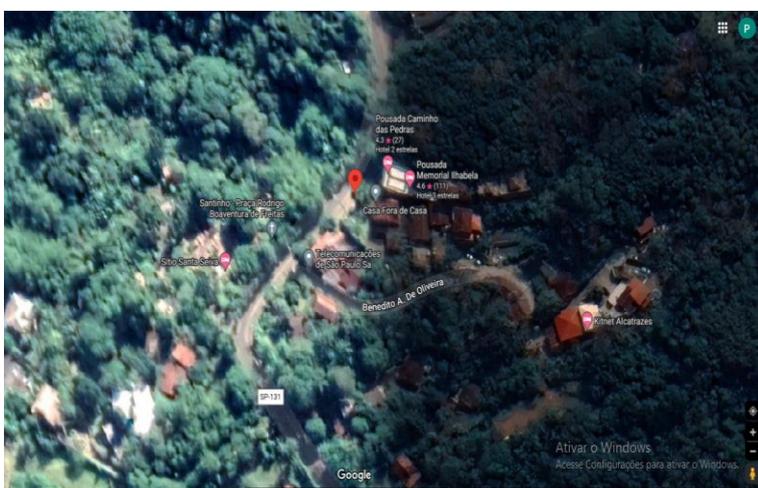
2.1 - Geomapa



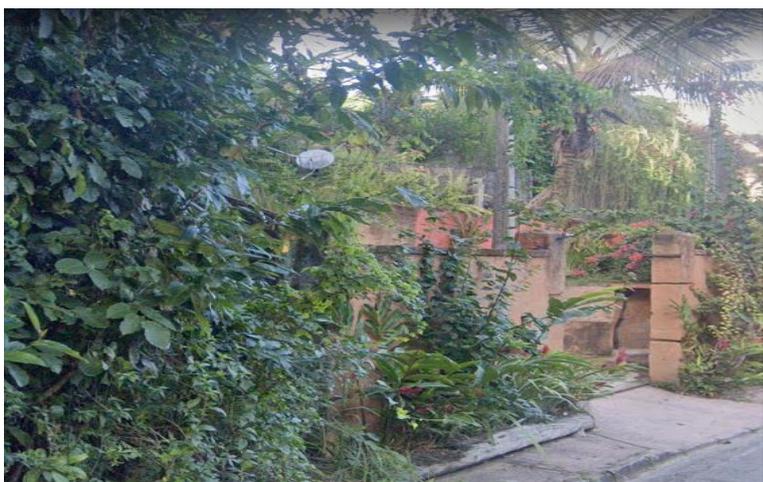
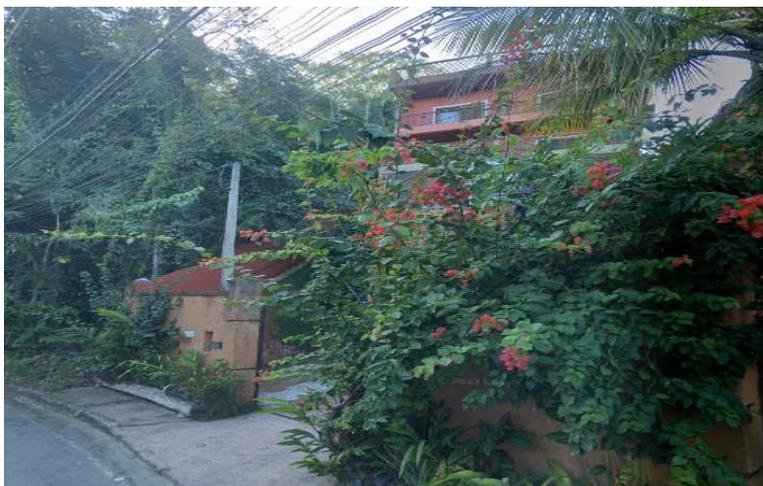
2.2 - Fonte Google maps



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 de área de terreno R\$ 800,00 X 1.521,55 m²

= R\$ 1.217.240,00

(um milhão duzentos e dezessete mil duzentos e quarenta reais)

Valor médio de área construída 1.600,00 R\$ X 531,31 m²

R\$ 850.096,00

(oitocentos e cinquenta mil e noventa e seis reais)

6 - Conclusão:

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

R\$ 2.067.336,00

(dois milhões sessenta e sete mil trezentos e trinta e seis reais)

São Paulo de 31 julho de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094