

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 – Metodologia**



**4 – Valor de mercado**

**5 – Conclusão**

**PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de mercado do bem penhorado nos autos nº 0004230-48.2008.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Terreno null medindo 671,30m<sup>2</sup>, e suas benfeitorias que medem 113,21m<sup>2</sup> de área total construída, localizado na Av José Pacheco do Nascimento, nº 2375, Veloso – Ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 2003.2375.0020.

1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais:

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA</b> IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br						
Responsável Principal: <b>ANTONIO BALTAZAR DE LORENA</b>		<b>DATAS DE VENCIMENTO</b>				
Endereço de Localização: JOSÉ PACHECO DO NASCIMENTO, 2375   - VELOSO - 11630-000   Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 15/04/2022  1ª PARCELA 01/04/2022				
Matrícula Imobiliária: 2003.2375.0020  Código do Município: 752  Número do Aviso: 881863	Endereço de Correspondência: R. MUJETADA-100 88, - 11630-000   ILHABELA - SP	Receita IPTU Valor Total R\$ 1.194,94				
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única 1.015,70				
<b>Informações do Terreno</b>						
Área em M² 671,30	Valor em M²/R\$ 46,56	Valor Venal 31.255,70	Testada Testada Principal 40			
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1			
<b>Informações do Prédio</b>						
Padrão Construtivo FR-5	Área em M² 113,21	Valor em M² 476,50	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 31.944,00	Alíquota 1,00	Imposto 538,44
Imposto Territorial 312,56	Imposto Predial 539,44	Taxa de Lixo Residencial 342,95	Taxa de Lixo Comercial 0,00			

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro do Veloso – Ilhabela/SP a 400m da praia do Veloso, a 15km do centro da cidade a 9,3km 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:

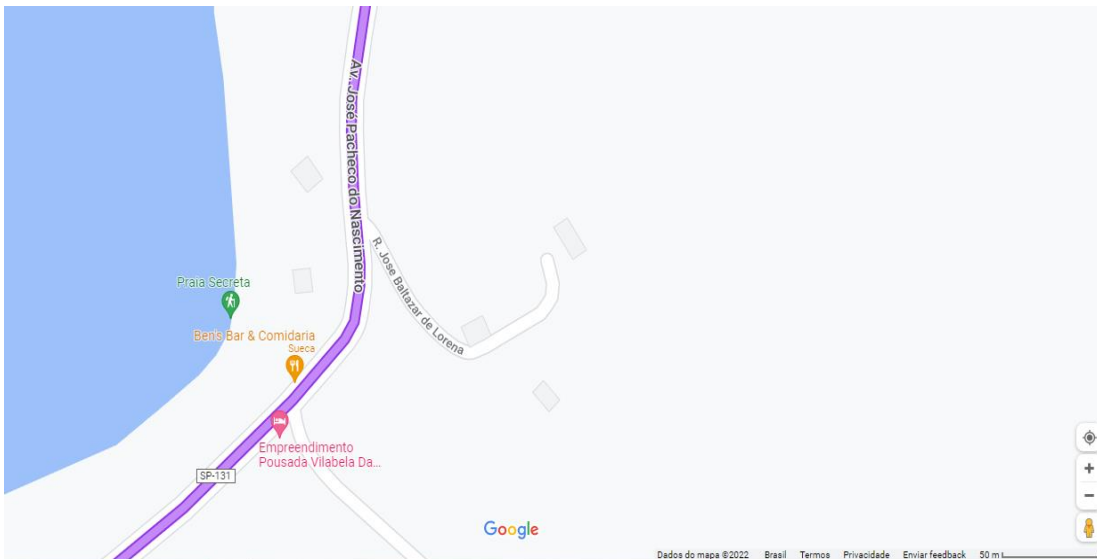
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

## 2 - Mapas de localização:

### 2.1 – Geomapa



### 2.2 - Fonte google maps:



<https://www.google.com/maps/place/Av.+Jos%C3%A9+Pacheco+do+Nascimento+-+Veloso,+Ilhabela+-+SP,+11630-000/@-23.8777359,-45.442855,143m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94d290301c60d3eb:0x2f78c6b5742d5bf0!8m2!3d-23.8722737!4d-45.4379888!16s%2Fg%2F11bbt24ghy>

2.3 - Fonte google earth:



### 3 - 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.



4 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$ 500,00 X 671,30m<sup>2</sup>

= R\$ 335.650,00

(trezentos e trinta e cinco mil seiscentos e cinquenta reais)

Valor médio de área construída 1.050,00 X 113,21m<sup>2</sup>

= R\$ 118.870,50

(Cento e dezoito mil oitocentos e setenta reais e cinquenta centavos)

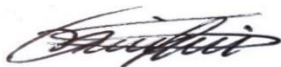
5 - Conclusão:

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

R\$ 454.520,50

(Quatrocentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e vinte reais e cinquenta centavos)

São Paulo, 22 de Setembro de 2.022



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094