

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


5 – Valor de mercado

6–Conclusão

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de mercado do bem penhorado nos autos nº 1500385-16.2017.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Terreno medindo 8.789,00m² e suas benfeitorias que medem 39,02m² de área total construída, localizado no Morro da Cruz, Área 2, Itaguaçu – Ilhabela/SP. Inscrição cadastral nº 3710.0593.0020.

1.1 – Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Fiscal ROBERTO MIGUEL REY	Compartilhada	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização MORRO DA CRUZ, AREA 2 - ITAGUASSU - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 15/04/2022	
Inscrição Estadual 3710.0593.0020		1ª PARCELA 01/04/2022	
Endereço de Correspondência Avenida JABAQUARA 1257, Mirandópolis - 04045-002 SÃO PAULO - SP	Recita IPTU	Valor Total R\$ 13.438,52	
Cidade do Município 752	Número do Aviso 870295	R\$ Valor Cota Única 11.422,74	
Lei 1223/2017			

Informações do Terreno

Área em M²	Valor em M²/R\$	Valor Venal	Testada
8.789,00	102,54	657.894,00	Testada Principal 72
Fator Profundidade	Fator Gleba	Fator Correção	Fator Ambiental
1,73	1	1	1

Informações do Prédio

Padrão Construtivo	Área em M²	Valor em M²	Fator Obsolescência	Valor Venal	Alíquota	Imposto
PR-7	39,02	178,56	1,05	6.967,54	2,00	139,35

Imposto Territorial	Imposto Predial	Taxa de Lixo Residencial	Taxa de Lixo Comercial
13.157,90	139,35	141,27	0,00

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Itaguaçu – Ilhabela/SP a 150m da praia de Itaguaçu, a 3,2km do centro da cidade a 3,3km 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.

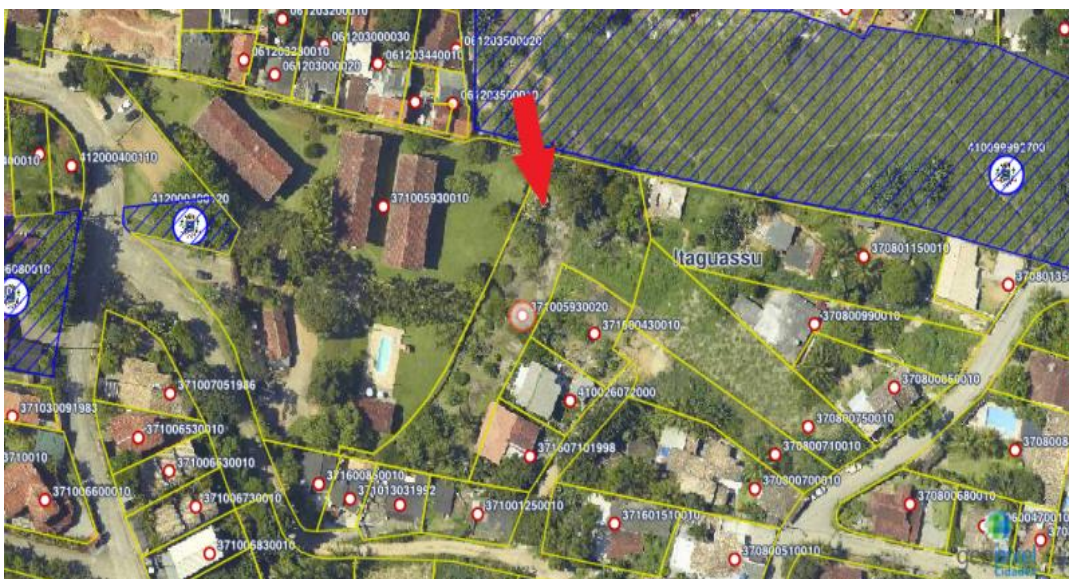
1.3 -Melhoramentos públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

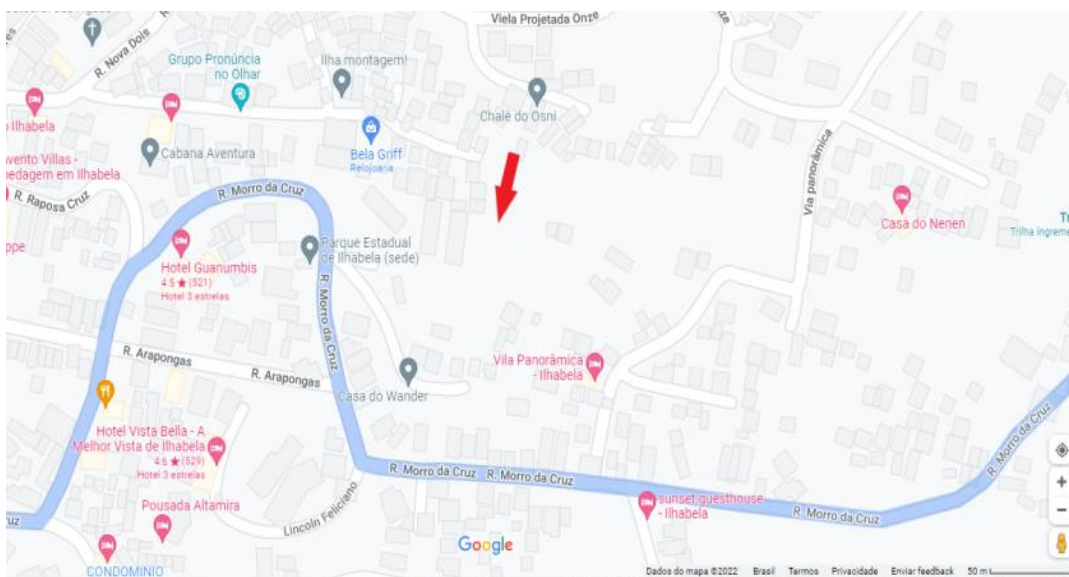
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2 - Mapas de localização:

2.1 – Geomapa



2.2 - Fonte google maps:



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.

5 – Valor de mercado:

Onde: valor médio do terreno R\$100,00 X 8.789,00m²

= R\$ 878.900,00

(Oitocentos e setenta e oito mil e novecentos reais)

Valor médio de área construída 1.300,00 X 39,02m²

= R\$ 50.726,00

(Cinquenta mil setecentos e vinte e seis reais)

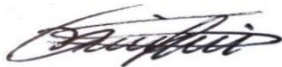
6 - Conclusão:

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

R\$ 929.626,00

(Novecentos e e vinte e nove mil seiscentos e vinte e seis reais)

São Paulo, 18 de Setembro de 2.022



Patrícia Felipe

CNAI: 35094