



EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE ILHABELA – SP

Processo nº: 1500426-07.2022.8.26.0247

JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR, Leiloeiro Público Oficial devidamente credenciado por este Egrégio Tribunal, inscrito na JUCESP nº 809, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de sua advogada, **PATRÍCIA PATARO VIANA FERNANDES**, OAB/SP nº 433.511 expor e requerer o quanto segue.

Em cumprimento a decisão, este peticionante foi nomeado por este Douto Juízo para realizar avaliação de Um terreno com 588,83 m² e suas benfeitorias que medem 75,68 m², situado a Rua Mato Grosso do sul, no bairro de Barra Velha - Ilhabela/SP, Inscrição cadastral nº 0270.3500.0170.

Honrado pelo encargo solicitado, em cumprimento a referida decisão, informa que encontrou o valor de mercado do imóvel acima no montante de R\$ 507.186,90 (quinhentos e sete mil cento e oitenta e seis reais e noventa centavos).



Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que,

Pede deferimento.

Ilhabela, 24 de maio de 2023.

PATRÍCIA PATARO VIANA FERNANDES

OAB SP nº 433.511

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 1500426-07.2022.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 588,83 m² e suas benfeitorias que medem 75,68 m², situado a Rua Mato Grosso do sul, no bairro de Barra Velha - Ilhabela/SP, Inscrição cadastral nº 0270.3500.0170.

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal PEDRO NERI DA HORA	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização MATO GROSSO DO SUL BALBAR.VELHA - BARRA VELHA - 11630-000 Quadra: 35 Lote: PARTE 17		COTA UNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Inscrição Imobiliária 0270.3500.0170	Endereço de Correspondência R DO LEANDRO 81, BARRA VELHA - 11630-000 ILHABELA - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 490,37
Código do Município: 752			
Número do Aviso 938331			
Lei 1223/2017			R\$ Valor Cota Única 416,81

Informações do Terreno

Área em M² 588,83	Valor em M²/R\$ 59,30	Valor Venal 23.742,00	Testada Testada Principal 3.62066
Fator Profundidade 0,68	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio

Padrão Construtivo	Área em M²	Valor em M²	Fator Obsolescência	Valor Venal	Alíquota	Imposto
PR-6	75,68	390,63	1,00	29.562,70	0,45	133,03
Imposto Territorial 106,84	Imposto Predial 133,03	Taxa de Lixo Residencial 250,50	Taxa de Lixo Comercial 0,00			

1.2 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Barra Velha – Ilhabela/SP, a 2,4 km da praia de Barra Velha, a 6,7 km do centro da cidade, a 2 km da balsa de travessia 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:

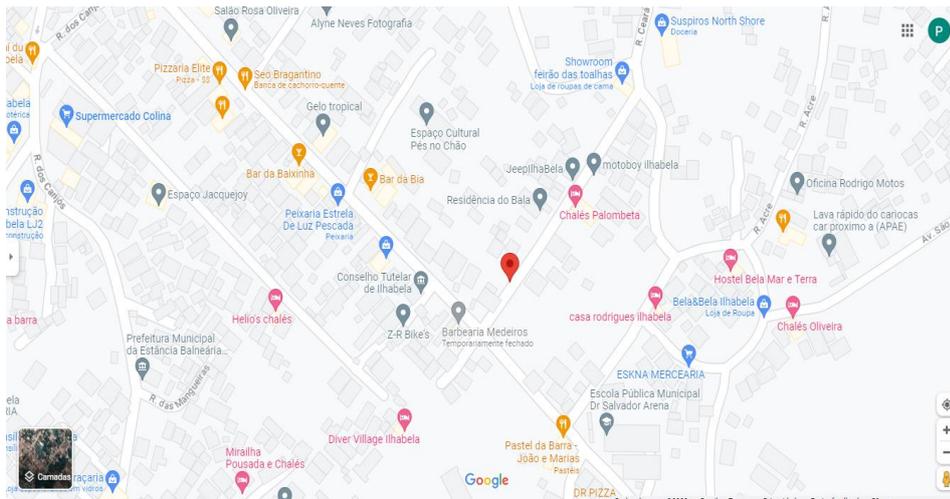
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

2.1 – Geomapa



2.2 - Fonte Google maps



2.3 - Fonte Google earth



3- Foto

Entrada do imóvel que fica nos fundos do terreno



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\$ 630,00 X 588,83 m²

= R\$ 370.962,90

(trezentos e setenta mil novecentos e sessenta e dois reais e noventa centavos)

Valor médio de área construída R\$ 1.800,00 X 75,68 m²

= R\$ 136.224,00

(cento e trinta e seis mil duzentos e vinte e quatro reais)

6 - Conclusão:

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

R\$ 507.186,90

(quinhentos e sete mil cento e oitenta e seis reais e noventa centavos)

São Paulo, 18 de Maio de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094