

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– Googlemaps

2.3–Google earth

**3 – Fotos**

**4 - Metodologia**

**5 – Pesquisa mercadológica**

**6 – Valor de mercado**

**7 – Conclusão**

**PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de mercado do bem penhorado nos autos nº 1500824-85.2021.8.26.0247**

**1 - Objeto:** Imóvel: Um terreno com 2.284,40m<sup>2</sup> e suas benfeitorias que medem 587,41m<sup>2</sup> de área total construída, localizado na Aenida Dona Albertina de Barros e Silva, 619, Siriúba – Ilhabela/SP.Inscrição cadastral nº 9516.0199.0010

1.1– Demonstrativo de dados cadastrais:

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA</b> INPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2022 www.ilhabela.sp.gov.br						
Representante Fidejussor: MARGARETH ROSE DE OLIVEIRA		<b>DATAS DE VENCIMENTO</b>				
Endereço do Locatário: ALBERTINA DE BARROS E SILVA, AV. DONA. 619   - SIRIUBA - 11630-000   Quadra: 03 Lote: 48 E 49		COTA UNICA 15/04/2022  3ª PARCELA 01/04/2022				
Inscrição Imobiliária: 9513.0199.0010  Código de Município: 752  Número do Aviso: 879756	Endereço da Correspondência: ALBERTINA DE BARROS E SILVA, AV. DONA. 619, SIRIUBA - 11630-000   ILHABELA - SP		<b>Recita</b> IPTU Valor Total R\$ 21.652,19			
Lei 1223/2017		<b>R\$ Valor Cota Unica</b> 18.454,36				
<b>Informações do Terreno</b>						
Área em M²: 7.284,40	Valor em M²/R\$: 302,54	Valor Venal: 215.503,00	Testada: Testada Principal 50			
Fator Profundidade: 0,92	Fator Gleba: 1	Fator Correção: 1	Fator Ambiental: 1			
<b>Informações do Prédio</b>						
Padrão Construtivo PB-1	Área em M²: 587,42	Valor em M²: 1.329,71	Fator Obsolescência: 1,00	Valor Venal: 780.922,00	Alíquota: 2,00	Imposto: 25.398,40
Padrão Construtivo Paralela	Área em M²: 29,04	Valor em M²: 431,35	Fator Obsolescência: 1,00	Valor Venal: 8.212,85	Alíquota: 2,00	Imposto: 164,26
Imposto Territorial: 4.310,06	Imposto Predial: 15.562,70	Taxa de Lixo Residencial: 1.779,43	Taxa de Lixo Comercial: 0,00			

1.3 Características da região:

O imóvel está localizado no bairro de Siriúba – Ilhabela/SP a 800m da praia de Siriúba, a 3,8km do centro da cidade a 10,4km 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.

1.4 - Melhoramentos Públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

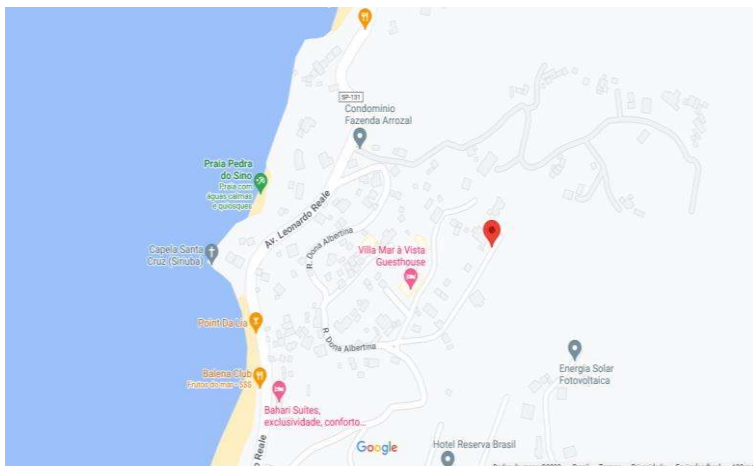
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

## 2- Mapas de localização:

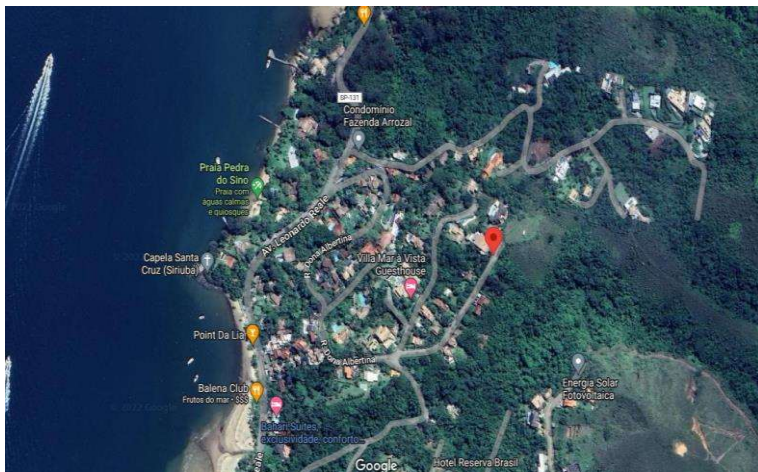
### 2.1 - Geomapa



### 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.

#### 6 – Valor de mercado:

valor médio do terreno R\$ 700,00 X 2.284,40m<sup>2</sup>

$$= \text{R\$ } 1.599.080,00$$

(Um milhão quinhentos e noventa e nove mil e oitenta reais)

valor médio do terreno R\$ 2.500,00 X 587,41 m<sup>2</sup>

$$= \text{R\$ } 1.468.525,00$$

(Um milhão quatrocentos e sessenta e oito mil quinhentos e vinte e cinco reais)

7 - Conclusão:

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

R\$ 3.067.605,00

(Três milhões sessenta e sete mil seiscentos e cinco reais)

São Paulo, 09 de Novembro de 2.022



---

Patrícia Felipe

CNAI: 35094