


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
BEM PENHORADO NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 0004032-16.2005.8.26.0247

1 – Objeto

O Objeto do presente Parecer é o imóvel melhor descrito conforme segue: Um Terreno com 1.842,73 m² localizado na Rua Morro da Cruz, área 2, Itaguassú, Ilhabela/SP, CEP 11.633-800, conforme Inscrição Cadastral nº 3710.0593.0020.

1.1 – Demonstrativo de Dados Cadastrais:

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2026 www.ilhabela.sp.gov.br					
Responsável Principal MANOEL AMERICO ARAUJO	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO				
Endereço de Localização MARIA LUCIA PEREIRA FORNITANI, 438 - ITAQUANDUBA - 11634-042 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 25/03/2026 1ª PARCELA 20/02/2026				
Inscrição Imobiliária 4121.0438.0010 Código do Município 752	Endereço de Correspondência Rua LUIZ AGOSTINHO SAMPAIO GARCIA 212, AGUA BRANCA - 11630-000 ILHABELA - SP	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Receita IPTU</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">Valor Total R\$</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1.893,45</td> </tr> </table>	Receita IPTU	Valor Total R\$		1.893,45
Receita IPTU	Valor Total R\$					
	1.893,45					
Número do Aviso 1193296						
Lei 1223/2017		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">R\$ Valor Cota Única</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">1.798,78</td> </tr> </table>	R\$ Valor Cota Única	1.798,78		
R\$ Valor Cota Única	1.798,78					

Informações do Terreno

Área em M² 512,00	Valor em M²/R\$ 109,50	Valor Venal 56.063,20	Testada Testada Principal 19
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	

Informações do Prédio


Fator águas Pluviais 1	Fator Tratamento de Esgoto 1	Fator Aquecimento Solar 1
Padrão Construtivo PR-4	Área em M² 102,17	Valor em M² 699,80
	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 71.498,90
		Alíquota 1,20
		Imposto 857,99

Imposto Territorial 672,76	Imposto Predial 857,99	Taxa de Lixo Residencial 362,70	Taxa de Lixo Comercial 0,00
--------------------------------------	----------------------------------	---	---------------------------------------


1.2 – Características da Região:

O imóvel está localizado no bairro Itaguassú - Ilhabela/SP, a 2.4 km do centro da cidade (VILA) e a 4.0 km da balsa de travessia.

Apesar da excelente localização e do potencial de ocupação estimado em 30%, conforme indicado na Certidão de Diretrizes abaixo, o imóvel não possui acesso por via direta.



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela
Rua Prefeito Mariano Procópio de Araujo Carvalho, nº 86 - Perequê - CEP 11630-000
Estado de São Paulo - Brasil - Fone (012)3896-9200
CNPJ 46.482.865/0001-32 HOME PAGE - <http://www.ilhabela.sp.gov.br>



Certidão de Diretrizes

Processo:

Data: 16 de Abril de 2026


Inscrição Cadastral: 3710.0593.0020

Requerente:


Proprietário: PUPI CRYSTEL MODA FEMININA LTDA.

Endereço: MORRO DA CRUZ, nº - Itaguassú


USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LEI 421/2006	
ZONA DE USO - Seção III	ÁREAS DE OCUPAÇÃO ADENSADA – AOA
ÁREAS DE USO - Seção V	ÁREAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS



Ortomosaico - 10 cm (2023)



Zoneamento Ilhabela



Zoneamento Litoral Norte

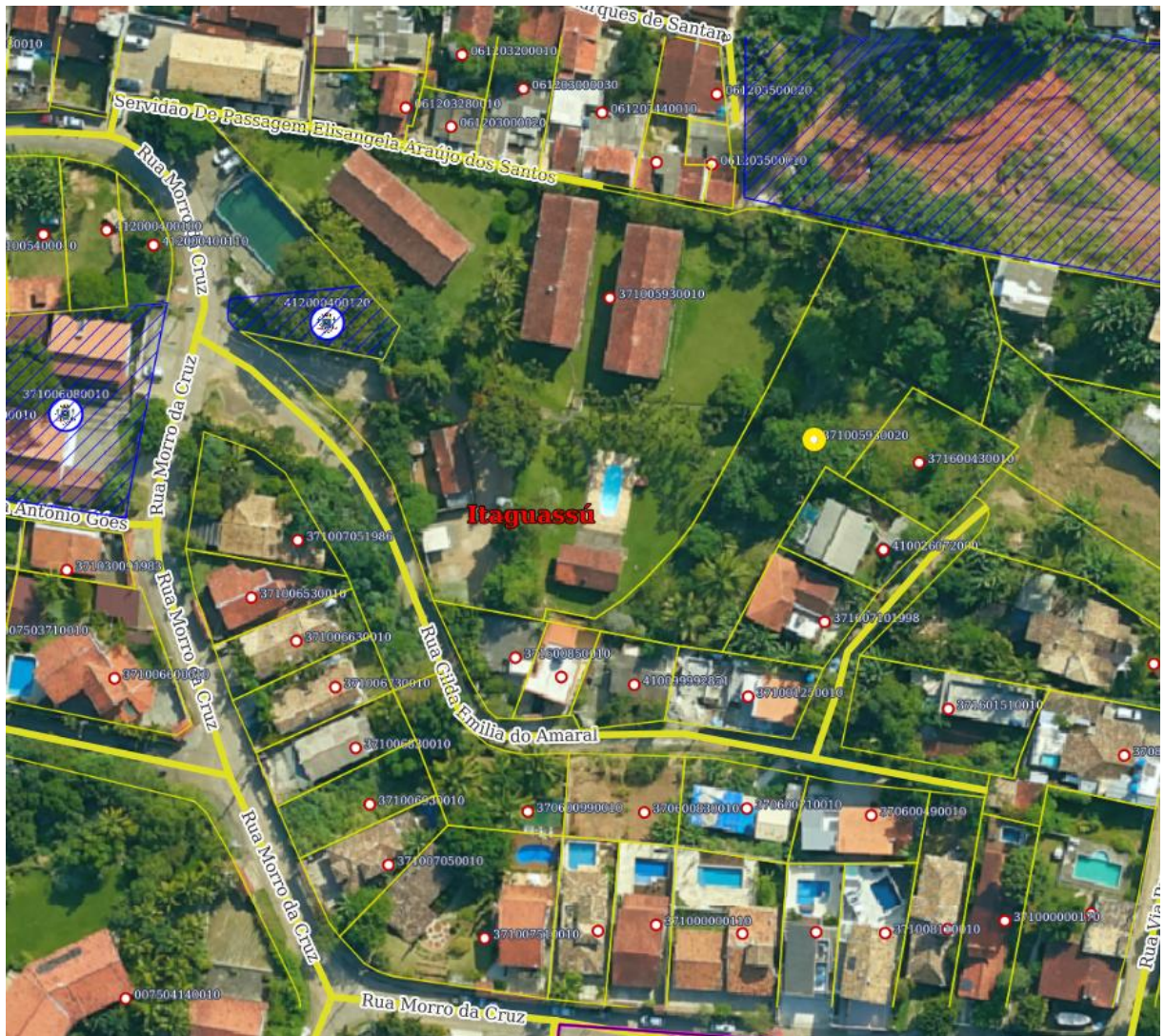
OS PONTOS GEORREFERENCIADOS NAS IMAGENS ACIMA INDICAM QUE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO NAS SEGUINTE ZONAS ECOLÓGICAS ECONÔMICAS CONFORME DESCRITO NAS TABELAS ABAIXO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SÓCIO AMBIENTAL - EI MUNICIPAL 421/2006						
ZONA	DESCRIÇÃO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MÓDULO MÍNIMO (m ²)
		T.O.	C.A.	T.O.	C.A.	
ZU2; ZR2	ZU2 - ZONA URBANA DE BAIXA RESTRIÇÃO; ZR2 - ZONA DE USO ALTA RESTRIÇÃO DOIS	30;	15	40; 20%	0.5; 0.3	600; 3000

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO LITORAL NORTE - DECRETO ESTADUAL 62.913/2017		
ZONA	DESCRIÇÃO	TAXA DE UTILIZAÇÃO
Z4	Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e Z4OD 40% atividades de baixo impacto ambiental.	60%

2 – Mapas de Localização

2.1 – Geomapa





2.2 – Google Maps



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).

4 – Valor de Mercado:

Onde: Valor médio de área de Terreno é de R\$ 600,00 (seiscentos reais), multiplica-se por 30% da área total, totalizando cerca de 553 m², temos:

$$600 \times 553 = \text{R\$ } 331.800,00$$

(trezentos e trinta e um mil e oitocentos reais)

5 – Conclusão

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

R\$ 332.000,00

(trezentos e trinta e dois mil reais)

Ilhabela/SP, 23 de abril de 2026.



PEDRO CARVALHO BUENO

CRECI/SP 116.810