

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
BEM PENHORADO NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 0090600-90.1999.5.15.0121

1 – Objeto

O Objeto do presente Parecer é o imóvel descrito conforme segue: Terreno de 56.924,51m², situado na Rua da Cesp s-n, na altura do 384 e 394, da Estrada do Piavu, na margem esquerda do Rio Piavu, no Bairro de Camburi, no município de São Sebastião-SP, conforme Inscrição Cadastral nº 3133.122.4286.0001.0000.

1.1 – Demonstrativo de Dados Cadastrais:

CARNÊ IPTU

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO IPTU - 2025									
I.C. REDUZIDO 22070		EXERCÍCIO 2025	I.C. 3133.122.4286.0001.0000		DATA EMISSÃO 07/12/2024	MOEDA REAL	CONTROLE 3444282		
DADOS DO CONTRIBUINTE: AUGUSTO BRUNO NETO E OUTRO CPF/CNPJ: 014.502.178-50						DATAS DE VENCIMENTO			
TERRENO TOTAL (m ²) 51.947,00	PROFUNDIDADE (m ²) 51.947,00	TESTADA (m) 1,00	CONSTRUÇÃO (m ²) 0,00		ÚNICA 1 10/01/2025	ÚNICA 2 10/02/2025			
VALOR VENAL TERRITORIAL (R\$) 1.135.731,18	VALOR VENAL PREDIAL (R\$) 0,00	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$) 1.135.731,18		ALÍQUOTA (%) 2,00	1ª PARCELA 10/01/2025	2ª PARCELA 10/02/2025	3ª PARCELA 10/03/2025		
VALOR DO ITU (R\$) 22.714,62	VALOR DO IPU (R\$) 0,00	TAXA DE COLETA DE LIXO / OUTROS (R\$) 0,00		VALOR TOTAL ANUAL (R\$) 22.714,62	4ª PARCELA 10/04/2025	5ª PARCELA 12/05/2025	6ª PARCELA 10/06/2025		
VALOR REDUÇÕES (R\$) 0,00		VALOR A PAGAR (R\$) 22.714,62		7ª PARCELA 10/07/2025	8ª PARCELA 11/08/2025	9ª PARCELA 10/09/2025			
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA PASS SEM NOME 03 CAMBURY, Nº 257, CAMBURI - SÃO SEBASTIÃO/SP - CEP: 11600-968					10ª PARCELA 10/10/2025	11ª PARCELA 10/11/2025	12ª PARCELA 10/12/2025		
					TIPO DE USO Não Construído				

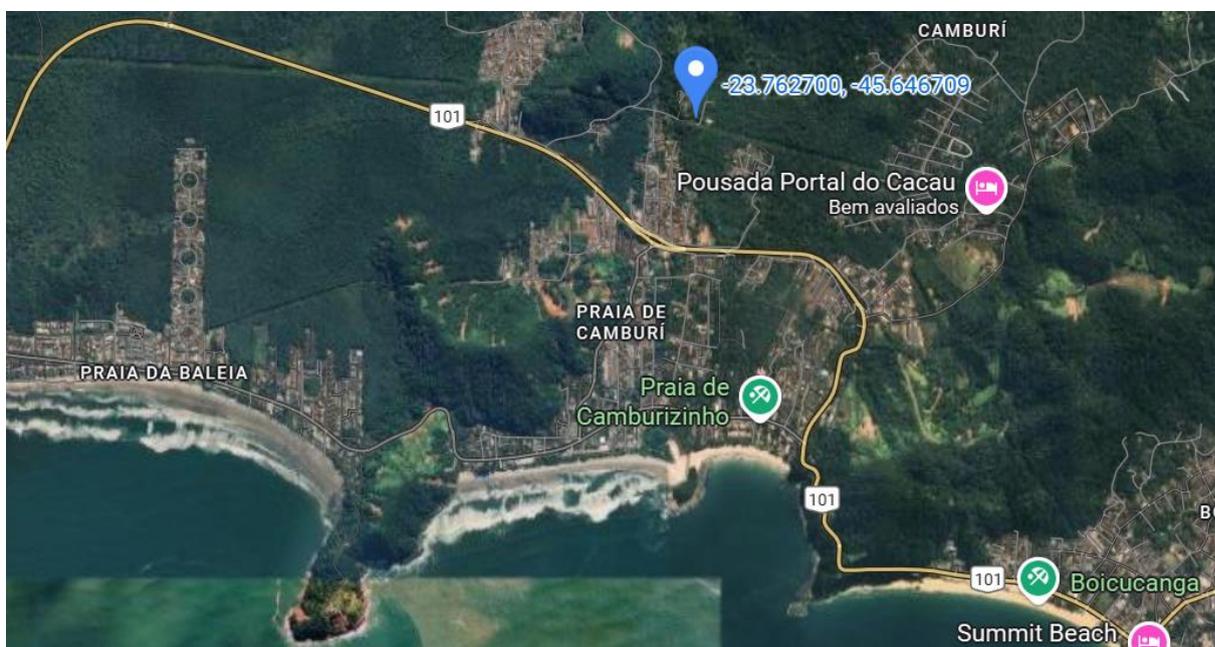
1.2 – Características da Região:

O imóvel está localizado a 41km do centro histórico de São Sebastião e a 2km da praia de Camburi.

A região em que se encontra o imóvel é próxima ao sertão de Camburi e é considerada de médio/baixo padrão. O acesso é fácil através de estrada de terra e conta com iluminação pública.

O terreno é cortado ao meio por um Rio, e é coberto quase que inteiramente por mata atlântica.

Existe no local uma casa de aproximadamente 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída, que pode ser considerada de baixo padrão, e outra casa de aproximadamente 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída com uma piscina aos fundos, que pode ser considerada de médio/alto padrão.



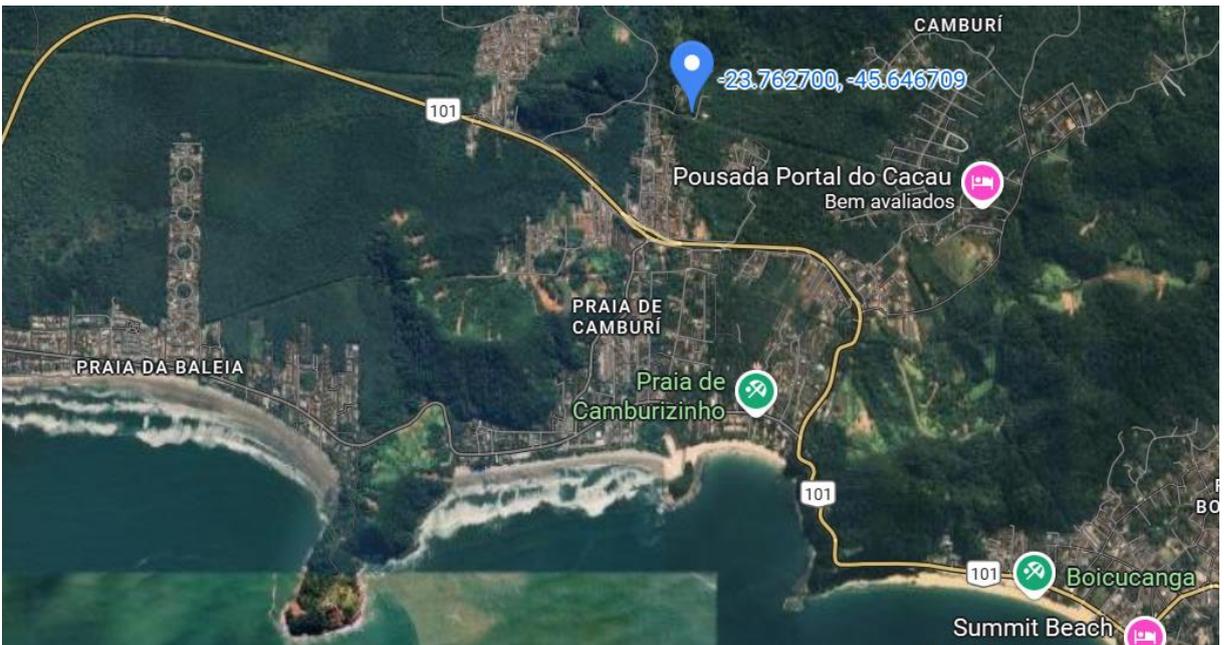
2 – Mapas de Localização

2.1 – Geomapa:

Fonte: Prefeitura de São Sebastião.



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

4.1 – Terreno:

Valor médio de área do terreno, devido a alta restrição de construção em função de questões ambientais é de R\$ 80,00 (oitenta reais) o metro quadrado. Desta forma, multiplicando-se pela área total do referido terreno, no caso 56.924,51m² (cinquenta e seis mil novecentos e vinte e quatro metros quadrados e cinquenta e um decímetros quadrados), temos

$$80 \times 56.924,51 = \text{R\$ } 4.553.960,80$$

(quatro milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, novecentos e sessenta reais e oitenta centavos.)

4.2 – Área Construída:

Casa 1 – Valor médio de área construída da casa que conta com 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), multiplica-se pela área total construída:

$$2.000 \times 150 = \text{R\$ } 300.000,00$$

(trezentos mil reais)

Casa 2- Valor médio de área construída da casa que conta com 500m² (quinhentos metros quadrados) pelo padrão construtivo é de R\$ 3.000,00 (quatro mil reais). Multiplicando-se pela área total construída:

$$3.000 \times 500 = \text{R\$ } 1.500.000,00$$

(um milhão e quinhentos mil reais)

5 – Conclusão

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

R\$ 6.353.960,80
(Seis milhões, trezentos e cinquenta e três mil, novecentos e sessenta reais e oitenta centavos)

Ilhabela/SP, 31 de julho de 2025.



PEDRO CARVALHO BUENO
CRECI/SP 116.810