

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
BEM PENHORADO NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 1500997-80.2019.8.26.0247

1 – Objeto

O Objeto do presente Parecer é o imóvel melhor descrito conforme segue: Um Terreno com 584,42 m² em que desses, 341 m² é de área construída, localizado na Rua Pedro Pinto, n.º 224, Itaquanduba, Ilhabela/SP, CEP 11.634-012, conforme Inscrição Cadastral nº 0069.0224.0010.

1.1 – Demonstrativo de Dados Cadastrais:

		PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2026 www.ilhabela.sp.gov.br				
Responsável Principal ESPÓLIO HIDEO SONOHARA		Compromissário		DATAS DE VENCIMENTO		
Endereço de Localização PEDRO PINTO, 224 - ITAQUANDUBA - 11634-012 Quadra: Lote: 4 D				COTA ÚNICA 20/02/2026 1ª PARCELA 17/03/2026		
Inscrição Imobiliária 0069.0224.0010 Código do Município 752		Endereço de Correspondência R JOSE GAMBARINI 141, JD.PETROPOLIS - 04640-059 SÃO PAULO - SP		Receita		Valor
Número do Aviso 1190491				IPTU		Total R\$ 9.921,52
Lei 1223/2017				R\$ Valor Cota Única 9.425,44		

Informações do Terreno

Área em M ² 584,42	Valor em M ² /R\$ 237,29	Valor Venal 138.676,00	Testada Testada Principal 25.62
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-3	Área em M ² 341,00	Valor em M ² 1.005,45	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 342.860,00	Alíquota 1,75	Imposto 6.000,05
Padrão Construtivo Piscina	Área em M ² 32,04	Valor em M ² 506,69	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 16.234,30	Alíquota 1,75	Imposto 284,10
Imposto Territorial 2.426,82		Imposto Predial 6.284,15		Taxa de Lixo Residencial 1.210,55		Taxa de Lixo Comercial 0,00

1.2 – Características da Região:

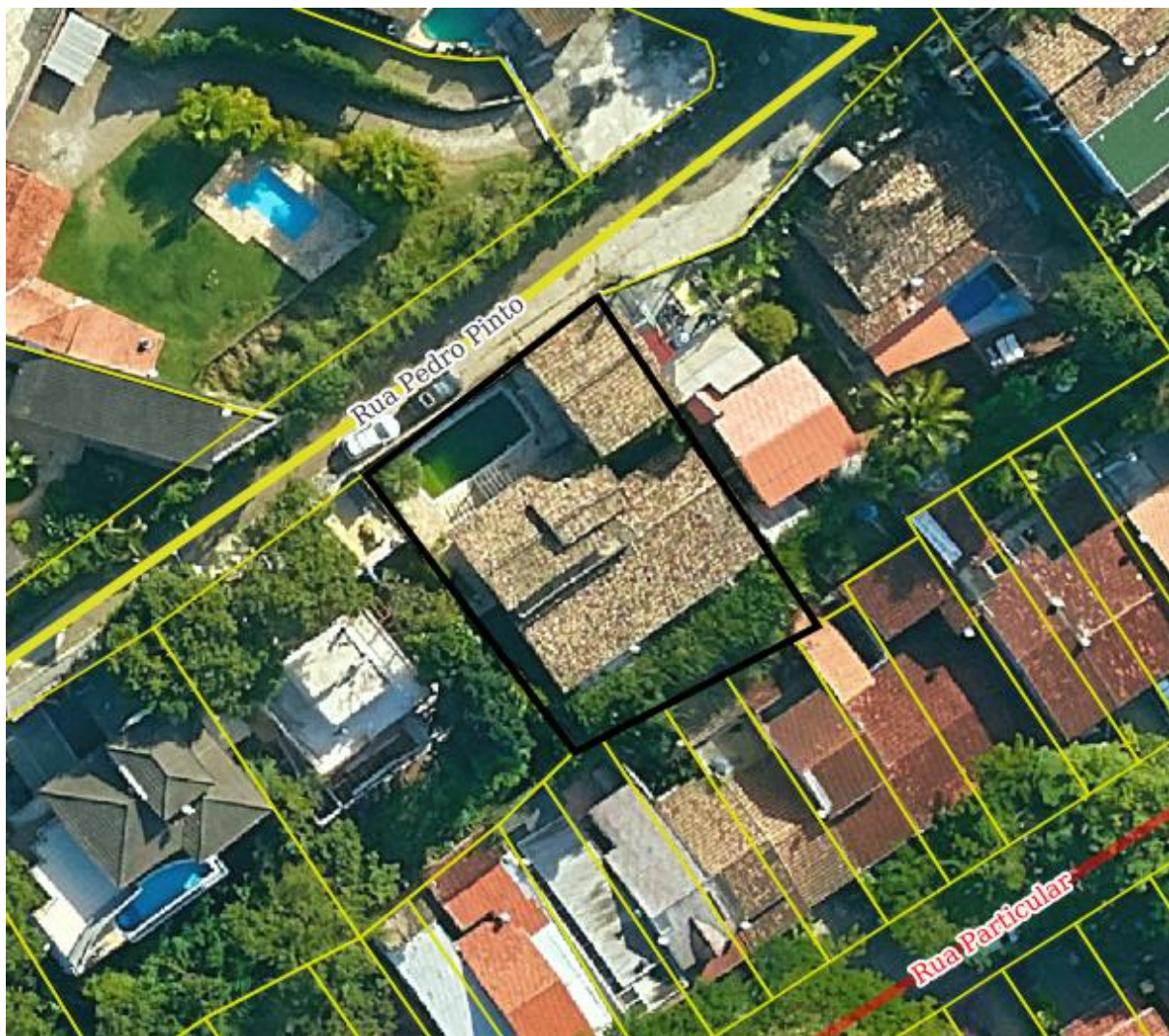
O imóvel está localizado no bairro Itaquanduba - Ilhabela/SP, a 1.6 km do centro da cidade (VILA) e a 4.3 km da balsa de travessia.

Localizado em região estratégica, próximo à avenida principal do bairro e na área central da cidade. O imóvel é provido de ampla infraestrutura como mercados, padarias e estabelecimentos comerciais nas imediações.



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\$ 1.000,00 (mil reais), multiplica-se pela área total do referido terreno, no caso 584,42 m², temos

$$1.000 \times 584,42 = \text{R\$ } 584.420,00$$

(quinhentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e vinte reais)

Onde: Valor médio de área construída é de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), multiplica-se pela área total construída, no caso de 341 m², temos

$$3.500 \times 341 = 1.193.500,00$$

(um milhão, cento e noventa e três mil e quinhentos reais)

5 – Conclusão

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

R\$ 1.778.000,00

(um milhão, setecentos e setenta e oito mil reais)

Ilhabela/SP, 22 de abril de 2026.



PEDRO CARVALHO BUENO

CRECI/SP 116.810