

PARECER TÉCNICO COMPLEMENTAR DE ATUALIZAÇÃO MERCADOLÓGICA

Bem penhorado nos autos do processo nº 1500687-69.2022.8.26.0247

Parecer originário apresentado nos autos em 15 de agosto de 2023

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL

Avaliador: Pedro Carvalho Bueno

Profissão: Corretor de Imóveis

CRECI/SP: 116.810

Endereço profissional: Estrada da Cocaia, nº 1.073, Cocaia, Ilhabela/SP

E-mail: buenoilha@gmail.com

Telefone: (12) 99738-7717

O subscritor é corretor de imóveis regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo e foi indicado pela gestora judicial Iniciativa BR para proceder à atualização da avaliação mercadológica determinada nos autos. O parecer originário foi elaborado por Patrícia Felipe, inscrita no CNAI sob nº 35.094, razão pela qual o presente trabalho possui natureza complementar, sem atribuir ao subscritor a autoria das constatações não repetidas na vistoria atual.

1.1. Breve currículo profissional

O avaliador atua no mercado imobiliário da Comarca de Ilhabela desde 2012, exercendo atividades relacionadas à intermediação, análise mercadológica e avaliação de imóveis destinados tanto à moradia permanente quanto ao veraneio, participando diretamente de um mercado marcado por forte heterogeneidade de localização, padrão construtivo, regularidade documental e liquidez.

Além da atuação imobiliária, o avaliador é advogado e promove Alienações por Iniciativa Particular perante o Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, circunstância que lhe confere experiência adicional na descrição de bens, pesquisa de mercado e apresentação de valores em procedimentos judiciais.

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente Parecer Técnico Complementar é elaborado em atendimento à determinação proferida nos autos da Execução Fiscal nº 1500687-69.2022.8.26.0247, em trâmite perante a 1ª Vara do Foro da Comarca de Ilhabela/SP, na qual figuram como exequente o Município de Ilhabela e como executado Celso Pedro de Oliveira Alves.

Sua finalidade é atualizar o valor mercadológico anteriormente atribuído aos direitos possessórios e às benfeitorias vinculados à unidade cadastrada como “Casa 04”, situada na Rua Leolino Clementino Barbosa, nº 190, bairro Água Branca, Ilhabela/SP, especialmente quanto:

- à conferência dos dados cadastrais e da situação documental conhecida;
- à realização de vistoria externa contemporânea e ao registro de suas limitações;
- à atualização monetária do valor apurado no parecer de 2023 pela Tabela Prática do TJSP;
- à realização de nova pesquisa do mercado imobiliário do bairro Água Branca;
- ao tratamento comparativo dos elementos pesquisados;
- à confirmação ou retificação do valor mercadológico anteriormente apresentado.

Este documento complementa o parecer anterior, mas apresenta pesquisa contemporânea autônoma para verificar se a simples correção monetária permanece aderente ao mercado. A conclusão deve ser interpretada em conjunto com as ressalvas relativas à ausência de matrícula individual, à inexistência de condomínio formalmente comprovado e à impossibilidade de identificar fisicamente qual das edificações corresponde à unidade denominada Casa 04.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço cadastral: Rua Leolino Clementino Barbosa, nº 190, Casa 04, Água Branca, Ilhabela/SP, CEP 11631-052

Inscrição imobiliária municipal: 4415.0190.0040

Responsável cadastral: Celso Pedro de Oliveira Alves

Área edificada cadastrada: 105,40 m²

Padrão construtivo municipal: PR-5

Ano inicial da construção no cadastro: 2009

Uso cadastral: Residencial

Situação documental conhecida: sem matrícula individual apresentada e sem convenção de condomínio formalmente constituído nos documentos examinados

O cadastro municipal identifica uma unidade residencial denominada Casa 04, com 105,40 m² de área construída. A área territorial aparece lançada como 0,10 m², dado fiscal que não possui expressão física autônoma aparente e não permite quantificar fração ideal de terreno. Por essa razão, o presente trabalho não atribui valor separado ao solo, concentrando-se nos direitos possessórios e nas benfeitorias vinculadas à inscrição municipal.

O parecer originário descreveu o bem como casa situada em condomínio fechado. A documentação e a vistoria atuais, entretanto, revelam apenas um agrupamento de edificações residenciais com acesso comum, não tendo sido apresentada matrícula individual, convenção condominial, planta de instituição ou elemento capaz de comprovar a existência de condomínio formal. A expressão “Casa 04” é, portanto, utilizada exclusivamente como identificação cadastral e possessória.

3.1. Documentos e elementos examinados

- íntegra dos autos digitais do processo nº 1500687-69.2022.8.26.0247;
- boletim e demonstrativo cadastral da inscrição imobiliária nº 4415.0190.0040;
- carnê do IPTU do exercício de 2026;

- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica apresentado nos autos em agosto de 2023;
- decisão judicial que determinou a atualização da avaliação imobiliária;
- Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP, edição de julho de 2026;
- mapa do cadastro imobiliário municipal com indicação espacial da inscrição;
- registro fotográfico da vistoria externa realizada em 23 de julho de 2026;
- ofertas públicas de imóveis residenciais localizados no bairro Água Branca, consultadas e verificadas em julho de 2026.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Água Branca, região de ocupação predominantemente residencial situada na porção central expandida do Município de Ilhabela. O bairro se conecta aos eixos de Barra Velha, Perequê e Cocaia, permitindo acesso à balsa de travessia, ao comércio da região central e aos serviços públicos e privados concentrados ao longo da malha viária principal.

A área apresenta ocupação formada por residências isoladas, pequenos agrupamentos habitacionais, condomínios de diferentes padrões, comércio de vizinhança e serviços voltados à população local. A valorização imobiliária é influenciada pela proximidade do eixo central, pela facilidade de acesso e pela escassez territorial própria do Município, ao mesmo tempo em que a regularidade registral e urbanística varia significativamente entre os imóveis ofertados.

O logradouro e o entorno imediato apresentam, conforme constatado na vistoria:

- pavimentação asfáltica;
- calçadas executadas em parte relevante da testada;
- rede de energia elétrica e iluminação pública;
- abastecimento de água e serviços urbanos disponíveis na região;

- coleta de resíduos;
- ocupação predominantemente residencial, com comércio pontual nas proximidades;
- acesso por via de circulação local conectada à malha principal do bairro.

5. DA VISTORIA

5.1. Data e modalidade

A vistoria externa foi documentada em 23 de julho de 2026 por meio das fotografias reunidas no Anexo I. A diligência permitiu confirmar o endereço nº 190, observar a testada, o portão de ingresso, o fechamento frontal, as características do logradouro e, parcialmente, o corredor ou área de acesso comum às edificações implantadas no interior do conjunto.

Não foi possível ingressar na unidade cadastrada como Casa 04, tampouco localizar placa, numeração interna ou outro sinal físico que permitisse individualizar qual das construções corresponde ao bem avaliado. As imagens obtidas a partir do acesso comum revelam a existência de múltiplas edificações, mas não autorizam atribuir a qualquer delas, isoladamente, a área de 105,40 m² constante do cadastro.

A limitação de acesso foi incorporada ao trabalho. O parecer não contém afirmações sobre número de dormitórios, distribuição interna, instalações, acabamentos, conservação interna ou benfeitorias exclusivas da Casa 04. Os dados de área e padrão utilizados na avaliação foram extraídos do cadastro municipal, e as observações visuais dizem respeito ao conjunto e às áreas acessíveis, não à unidade individualmente identificada.

5.2. Estado aparente e características observáveis

Na data da vistoria, a testada do nº 190 apresentava muro de alvenaria pintado, portões de madeira ou material de aparência semelhante, cobertura de telhas cerâmicas sobre o acesso e identificação numérica visível. A via estava asfaltada e o passeio executado diante do imóvel. As

edificações visíveis possuíam estrutura de alvenaria, coberturas cerâmicas e padrão residencial simples a médio, com conservação externa aparente regular.

Nas imagens obtidas a partir da área de ingresso observa-se corredor interno sem pavimentação integral, vegetação consolidada e várias construções residenciais distribuídas ao longo do acesso comum. Não foram identificados sinais externos evidentes de abandono, colapso ou ruína, mas também não foi possível realizar inspeção estrutural, medição, levantamento de patologias ou verificação do estado das instalações.

Terreno e implantação observáveis: conjunto residencial com acesso compartilhado; topografia aparentemente suave no trecho visível

Muros e fechamentos: existentes e em estado aparente regular

Coberturas visíveis: telhas cerâmicas, com conservação aparente regular

Fachadas visíveis do conjunto: alvenaria pintada, padrão simples a médio

Conservação geral aparente: regular, limitada ao que pôde ser visualizado externamente

6. DO OBJETO EFETIVAMENTE AVALIADO

Em razão da ausência de matrícula individual, da inexistência de fração ideal territorial documentalmente quantificada e da impossibilidade de individualização física da Casa 04 durante a vistoria, o objeto deste trabalho não é uma propriedade imobiliária autônoma plenamente regularizada. Avaliam-se os direitos possessórios e as benfeitorias cadastradas sob a inscrição municipal nº 4415.0190.0040, com área edificada informada de 105,40 m².

A distinção é relevante porque a ausência de título registral individual restringe o acesso a financiamento bancário, reduz o universo de potenciais adquirentes e eleva os custos e riscos de diligência do comprador. Tais circunstâncias repercutem negativamente na liquidez e foram incorporadas ao tratamento dos elementos comparativos por meio do fator documental.

A avaliação também não reconhece domínio, regularidade urbanística, autonomia condominial ou correspondência exata entre o cadastro e uma edificação específica. Eventual apresentação futura de matrícula, contrato aquisitivo, planta, memorial, convenção condominial ou identificação inequívoca da Casa 04 poderá justificar revisão das premissas e, se materialmente relevante, do valor apurado.

7. METODOLOGIA

Foram utilizadas duas abordagens complementares. A primeira consistiu na atualização monetária do valor apurado no parecer de 2023 pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme expressamente determinado nos autos. A segunda consistiu em pesquisa contemporânea pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento simplificado por fatores, a fim de verificar a aderência do resultado corrigido às ofertas atuais do bairro Água Branca.

O Método Comparativo Direto busca identificar a tendência de formação dos preços por meio da comparação com imóveis semelhantes ou assemelhados, ajustando diferenças relevantes de área, padrão construtivo, benfeitorias, localização, condição documental e margem de negociação. A quantidade e a heterogeneidade dos dados disponíveis não recomendam inferência estatística; adotou-se, portanto, tratamento técnico por fatores e ponderação, com memória de cálculo explicitada.

As ofertas coletadas não representam necessariamente negócios concluídos. Por essa razão, foi aplicado fator de oferta de 0,90, correspondente a desconto indicativo de 10% entre preço pedido e preço provável de negociação. Os demais fatores foram utilizados para reduzir ou compensar diferenças observáveis entre cada elemento e o objeto avaliado, preservando maior peso para os comparáveis de maior proximidade geográfica ou documental.

8. DO PARECER ORIGINÁRIO E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

O parecer apresentado nos autos em agosto de 2023 atribuiu à unidade o valor de R\$ 433.510,20, mediante aplicação do valor unitário de R\$ 4.113,00/m² sobre a área cadastrada de 105,40 m². Embora o trabalho originário não tenha apresentado amostra detalhada, o valor constitui a base histórica expressamente mencionada pela decisão que determinou sua atualização.

A Tabela Prática do TJSP editada em julho de 2026 registra o fator 92,169515 para agosto de 2023 e o fator 105,492562 para julho de 2026. Segundo a orientação oficial, o valor do termo inicial deve ser dividido pelo fator correspondente e multiplicado pelo fator do termo final, sem inclusão de juros moratórios.

$$\text{R\$ } 433.510,20 \div 92,169515 \times 105,492562 = \text{R\$ } 496.173,83$$

O valor monetariamente corrigido corresponde, portanto, a R\$ 496.173,83 (quatrocentos e noventa e seis mil cento e setenta e três reais e oitenta e três centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 4.707,53 (quatro mil setecentos e sete reais e cinquenta e três centavos) por metro quadrado de área construída. Esse resultado foi utilizado como parâmetro de controle, e não como única fonte de formação do valor atual, porque a atualização monetária preserva poder aquisitivo, mas não substitui a observação do comportamento específico do mercado imobiliário.

9. PESQUISA CONTEMPORÂNEA DE MERCADO

A pesquisa foi realizada em julho de 2026 e priorizou imóveis residenciais situados no bairro Água Branca, incluindo um elemento localizado na própria Rua Leolino Clementino Barbosa. Foram selecionadas quatro ofertas com áreas construídas entre 74,00 m² e 177,00 m², consideradas suficientemente próximas à área de 105,40 m² para utilização como indicadores, desde que submetidas aos ajustes explicitados nos itens seguintes.

As informações abaixo reproduzem os dados públicos disponíveis na data da consulta. Como anúncios imobiliários podem ser alterados ou removidos, recomenda-se conservar as páginas ou registros eletrônicos utilizados na versão protocolada do parecer.

9.1. Elemento comparativo nº 1

Localização: Rua Leolino Clementino Barbosa, Água Branca, Ilhabela/SP

Tipo do imóvel: Casa em agrupamento/condomínio residencial

Área construída anunciada: 74,00 m²

Número de dormitórios: 2

Número de banheiros: 2

Número de vagas: 1

Características relevantes: imóvel reformado, com piscina ou acesso a área de lazer anunciada, situado na mesma rua do bem avaliado

Valor de oferta: R\$ 630.000,00

Valor unitário indicativo: R\$ 8.513,51/m²

É o elemento de maior proximidade geográfica e, por isso, recebeu o maior peso individual. Possui área menor, circunstância que tende a elevar o preço unitário, além de padrão e benfeitorias anunciadas superiores às características que puderam ser confirmadas no objeto. Não há prova de que integre o mesmo agrupamento residencial do nº 190.

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-agua-branca-ilhabela-sp-74m2-id-2872331877/>

9.2. Elemento comparativo nº 2

Localização: Água Branca, Ilhabela/SP

Tipo do imóvel: Sobrado residencial

Área construída anunciada: 145,00 m²

Número de dormitórios: 3

Número de banheiros: 2

Número de vagas: 1

Características relevantes: sobrado de área superior, com vaga, em oferta no mesmo bairro

Valor de oferta: R\$ 950.000,00

Valor unitário indicativo: R\$ 6.551,72/m²

O elemento possui área construída maior e tipologia de sobrado, apresentando valor unitário inferior ao comparável da mesma rua. Como a condição documental não é anunciada como possessória, foi adotada superioridade moderada em relação ao objeto.

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-agua-branca-ilhabela-sp-145m2-id-2578274236/>

9.3. Elemento comparativo nº 3

Localização: Rua Vereador Euclides José dos Santos, Água Branca, Ilhabela/SP

Tipo do imóvel: Casa residencial

Área construída anunciada: 177,00 m²

Número de dormitórios: 2

Número de banheiros: 2

Número de vagas: 2

Características relevantes: terreno anunciado com 327,00 m², piscina e referência a escritura de posse

Valor de oferta: R\$ 1.168.000,00

Valor unitário indicativo: R\$ 6.598,87/m²

Embora possua terreno, piscina e área construída superior, o anúncio informa situação possessória, o que aproxima documentalmente o elemento do objeto. Por essa razão, recebeu peso elevado e fator documental equivalente.

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-agua-branca-ilhabela-sp-177m2-id-2879863489/>

9.4. Elemento comparativo nº 4

Localização: Água Branca, Ilhabela/SP

Tipo do imóvel: Casa em condomínio

Área construída anunciada: 120,00 m²

Número de dormitórios: 3

Número de banheiros: 2

Número de vagas: 2

Características relevantes: condomínio residencial, uma suíte e duas vagas, com padrão aparente superior

Valor de oferta: R\$ 1.190.000,00

Valor unitário indicativo: R\$ 9.916,67/m²

Apresenta área relativamente próxima, mas possui padrão, vagas, estrutura condominial e condição documental presumidamente superiores. Serviu como referência de limite superior e recebeu o menor peso da amostra.

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-agua-branca-ilhabela-sp-120m2-id-2889000883/>

10. QUADRO RESUMIDO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Elemento	Localização / características	Área	Dorm.	Valor de oferta	Valor unitário
1	Mesma rua; reformada; piscina/área de lazer; 1 vaga	74,00 m ²	2	R\$ 630.000,00	R\$ 8.513,51/m ²
2	Água Branca; sobrado; 1 vaga	145,00 m ²	3	R\$ 950.000,00	R\$ 6.551,72/m ²
3	Água Branca; terreno 327 m ² ; piscina; posse	177,00 m ²	2	R\$ 1.168.000,00	R\$ 6.598,87/m ²
4	Água Branca; condomínio; 2 vagas	120,00 m ²	3	R\$ 1.190.000,00	R\$ 9.916,67/m ²

Os valores unitários de oferta variam entre R\$ 6.551,72/m² e R\$ 9.916,67/m². A média aritmética simples é de R\$ 7.895,44/m² e a mediana corresponde a R\$ 7.556,19/m². Esses

números são apenas descritivos, pois ainda incorporam diferenças de área, padrão, benfeitorias e situação documental.

11. HOMOGENEIZAÇÃO E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Os elementos foram tratados mediante fatores multiplicativos. Fatores inferiores a 1,00 reduzem o valor unitário do comparável para aproximá-lo do objeto; fatores superiores a 1,00 compensam características que, no comparável, tendem a reduzir o preço unitário, como área construída maior. O procedimento é simplificado e transparente, sem pretensão de inferência estatística.

Foram adotados os seguintes critérios:

- fator de oferta de 0,90 para todos os elementos, considerando margem indicativa de negociação de 10%;
- fator de área de 0,95 para o elemento menor, 1,05 para os elementos substancialmente maiores e 0,98 para o elemento de área próxima;
- fator de padrão/benfeitorias entre 0,80 e 0,90, reduzindo comparáveis reformados, dotados de piscina, melhor estrutura condominial ou padrão superior;
- fator documental de 0,80 ou 0,90 quando o comparável apresenta condição presumidamente superior e de 1,00 no elemento anunciado com escritura de posse;
- ponderação de 35% para o imóvel da mesma rua, 30% para o comparável possessório, 20% para o sobrado do mesmo bairro e 15% para o condomínio de padrão superior.

Ref.	R\$/m² oferta	F. oferta	F. área	F. padrão	F. doc.	R\$/m² ajust.	Valor indicado	Peso
1	8.513,51	0,90	0,95	0,85	0,80	4.949,75	R\$ 521.704,15	35%
2	6.551,72	0,90	1,05	0,90	0,90	5.015,01	R\$ 528.582,48	20%
3	6.598,87	0,90	1,05	0,80	1,00	4.988,75	R\$ 525.813,80	30%
4	9.916,67	0,90	0,98	0,80	0,80	5.597,76	R\$ 590.004,10	15%

O valor unitário ajustado e ponderado resulta em R\$ 5.071,70/m². Aplicado à área edificada cadastrada de 105,40 m², obtém-se:

$$105,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.071,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 534.557,70$$

O resultado foi arredondado para R\$ 535.000,00(quinientos e trinta e cinco mil reais), prática compatível com a natureza estimativa da avaliação mercadológica e com a incerteza decorrente da ausência de vistoria interna e de individualização registral.

12. ANÁLISE CRÍTICA E RECONCiliaÇÃO DOS RESULTADOS

A simples atualização monetária do parecer de 2023 alcança R\$ 496.173,83. A pesquisa contemporânea, após os ajustes de oferta, área, padrão, documentação e ponderação, indica R\$ 534.557,70. A diferença entre os dois resultados é de aproximadamente R\$ 38.383,87, equivalente a 7,74% do valor corrigido.

Essa divergência não é incompatível com a avaliação originária. Ao contrário, demonstra que o valor corrigido permanece próximo do patamar observado no mercado, mas que as ofertas atuais do bairro, inclusive uma localizada na mesma rua, sustentam pequena elevação adicional. A diferença também se encontra dentro do intervalo de incerteza esperado para um objeto possessório que não pôde ser vistoriado internamente.

A pesquisa atual recebeu maior relevância para a conclusão porque incorpora o comportamento específico do mercado imobiliário em julho de 2026. A atualização monetária foi preservada como controle independente. A convergência relativa entre os dois métodos reduz o risco de adoção de valor dissociado da realidade e permite fixar o resultado em patamar tecnicamente defensável.

Não foi utilizado o valor venal de R\$ 58.994,60 constante do IPTU como valor de mercado. O lançamento fiscal possui finalidade tributária e serviu apenas à identificação cadastral, à confirmação da área construída e ao reconhecimento da inscrição municipal.

13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Considerando a localização do bem, a área edificada cadastrada de 105,40 m², o padrão construtivo municipal PR-5, a vistoria externa, a impossibilidade de individualização física da Casa 04, a ausência de matrícula individual, a baixa liquidez inerente aos direitos possessórios, a atualização monetária do valor de 2023 e a pesquisa contemporânea do mercado do bairro Água Branca, atribui-se aos direitos possessórios e às benfeitorias vinculados à inscrição nº 4415.0190.0040 o seguinte valor:

VALOR DE MERCADO INDICADO

R\$ 535.000,00

(quinhentos e trinta e cinco mil reais)

Admite-se como intervalo provável de mercado a faixa entre R\$ 500.000,00 e R\$ 580.000,00, em função do estado de conservação efetivo da unidade, de sua distribuição interna, das áreas de uso exclusivo, do instrumento aquisitivo existente e das condições concretas de negociação. O valor central acima é o adotado para fins judiciais na data de referência.

14. CONCLUSÃO

Após o exame dos autos, do cadastro municipal, do parecer apresentado em 2023, da Tabela Prática do TJSP, da vistoria externa realizada em julho de 2026 e dos elementos comparativos contemporâneos, conclui-se que o valor de mercado dos direitos possessórios e das benfeitorias cadastradas como Casa 04, no endereço da Rua Leolino Clementino Barbosa, nº 190, Água Branca, Ilhabela/SP, corresponde a R\$ 535.000,00.

O resultado supera em aproximadamente 7,74% o valor obtido pela simples correção monetária da avaliação anterior, diferença considerada compatível com a valorização específica observada nas ofertas do bairro. A conclusão não pressupõe autonomia registral, propriedade plena, regularidade urbanística ou identificação física inequívoca da unidade, devendo essas limitações acompanhar qualquer utilização judicial do valor.

Caso seja futuramente franqueado acesso à Casa 04 ou apresentados documentos capazes de individualizar a unidade, recomenda-se conferir área, padrão, estado interno, benfeitorias exclusivas e instrumento possessório. Apenas alterações materiais nessas premissas justificariam revisão do valor ora apurado.

15. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

- a avaliação não reconhece domínio, regularidade urbanística, autonomia registral ou existência de condomínio formalmente constituído;
- não foi apresentada matrícula individual, contrato aquisitivo, cessão de direitos, planta, memorial descritivo ou convenção de condomínio;
- a Casa 04 não pôde ser fisicamente identificada durante a vistoria e não houve ingresso em seu interior;
- as características internas, o número de cômodos, o padrão de acabamento e o estado de conservação da unidade não foram diretamente verificados;
- a área de 105,40 m² e o padrão PR-5 foram extraídos do cadastro municipal;
- a área territorial de 0,10 m² constante do IPTU foi considerada meramente cadastral e não representa lote autônomo;
- não foi atribuído valor separado ao terreno, pois a fração ideal ou área de uso exclusivo não foi documentalmente quantificada;
- não foram realizados levantamentos topográficos, inspeções estruturais, ensaios, sondagens ou verificações destrutivas;
- os comparativos correspondem a ofertas públicas, sujeitas a negociação, alteração ou retirada pelos anunciantes;

- a inexistência de matrícula individual restringe financiamento bancário e reduz liquidez, circunstâncias consideradas nos fatores de homogeneização;
- o valor se refere à data de 23 de julho de 2026 e poderá exigir nova atualização caso transcorra período significativo até sua utilização.

16. ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico Complementar de Atualização Mercadológica é composto por este corpo técnico e quatro anexos, contendo registro fotográfico, mapa cadastral, documento fiscal e relação dos elementos comparativos e referências normativas. Foi elaborado para instrução do processo judicial indicado, devendo ser utilizado em conjunto com as ressalvas expressamente consignadas.

Ilhabela/SP, 23 de julho de 2026.



PEDRO CARVALHO BUENO

Corretor de Imóveis - CRECI/SP nº 116.810

ANEXO I - REGISTRO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA

As fotografias abaixo foram encaminhadas como registro da diligência realizada em 23 de julho de 2026. Elas confirmam o endereço nº 190, a testada, o acesso comum e parte do conjunto de edificações. Não permitem, contudo, identificar qual construção corresponde à Casa 04 nem examinar o interior da unidade.



Figura 1 - Vista frontal do nº 190, com muro, portões de acesso e edificações visíveis ao fundo.



Figura 2 - Vista panorâmica do imóvel e do logradouro, evidenciando pavimentação, passeio e infraestrutura aérea.



Figura 3 - Contexto urbano do trecho da Rua Leolino Clementino Barbosa e ocupação do entorno imediato.



Figura 4 - Vista da extensão do fechamento frontal e da identificação numérica do imóvel.



Figura 5 - Detalhe do acesso identificado pelo número 190, sem indicação externa da Casa 04.



Figura 6 - Vista parcial do corredor ou acesso comum às edificações internas.



Figura 7 - Vista interna parcial do agrupamento residencial, sem possibilidade de individualizar a unidade avaliada.



Figura 8 - Segunda vista parcial da área comum e das construções acessíveis visualmente.

ANEXO II - MAPA DE LOCALIZAÇÃO CADASTRAL

Imagem do cadastro imobiliário municipal utilizada para a identificação espacial da inscrição nº 4415.0190.0040. A marcação cadastral auxilia a localização, mas não substitui planta, memorial descritivo ou numeração interna capaz de individualizar fisicamente a Casa 04.

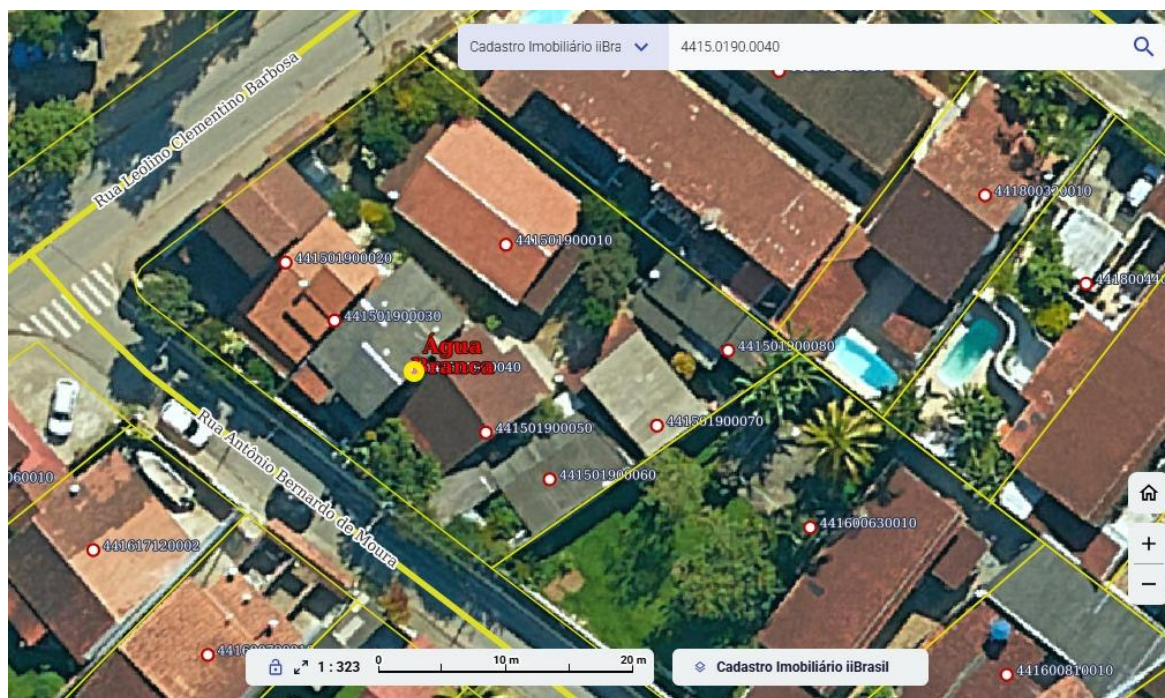


Figura 9 - Unidade indicada no cadastro municipal como “Água Branca 0040”, na Rua Leolino Clementino Barbosa.

ANEXO III - CADASTRO FISCAL / IPTU 2026

Documento municipal utilizado para confirmar o endereço, a inscrição imobiliária, a área edificada de 105,40 m², o padrão construtivo PR-5 e o responsável cadastral. O valor venal tributário não foi adotado como valor de mercado.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2026 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal CELSO PEDRO DE OLIVEIRA ALVES		Compromissário		DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização LEOLINO CLEMENTINO BARBOSA, 190 CASA 04 - AGUA BRANCA - 11631-052 Quadra: Lote:				COTA ÚNICA 20/02/2026 1ª PARCELA 17/03/2026	
Inscrição Imobiliária 4415.0190.0040	Endereço de Correspondência RUA LEOLINO C.BARBOSA 190, AGUA BRANCA - 11630-000 ILHABELA - SP		Receita IPTU		Valor Total R\$ 669,14
Código do Município 752					
Número do Aviso 1182848					
Lei 1223/2017				R\$ Valor Cota Única	635,68

Informações do Terreno

Área em M² 0,10	Valor em M²/R\$ 72,95	Valor Venal 7,30	Testada Testada Principal 0.1000000000
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-5	Área em M² 105,40	Valor em M² 559,72	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 58.994,60	Alíquota 0,50	Imposto 294,97
Imposto Territorial 0,00	Imposto Predial 294,97	Taxa de Lixo Residencial 374,17	Taxa de Lixo Comercial 0,00			

NOTIFICAÇÃO

1- O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana será calculado mediante a aplicação da alíquota definida progressivamente de acordo com o valor venal do imóvel, uso e localização. Art. 25 e 27 da Lei 156/2002 - Lei 163/2002 e Lei 1223/2017.

Parágrafo 1º -A taxa de remoção de lixo é cobrada em conformidade com a Lei Complementar nº 226/2003.

Parágrafo 2º -O imposto sobre a propriedade territorial dos imóveis que não possuírem área edificada, ou seja, que exista somente terreno, será calculado mediante aplicação de 2% (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel (Lei 856/2010).

2- O crédito tributário e fiscal não quitado até o seu vencimento, fica sujeito a incidência de Lei 1064/2014.

I - juros

II - multa moratório:

a) Em se tratando de recolhimento espontâneo:

1) de 0,15% de multa ao dia se recolhido em até 30 (trinta), ou

2) de 10% (dez por cento) do valor corrigido do crédito tributário, se recolhido após 30 (trinta) dias contados da data de vencimento e até o final do exercício financeiro que tenha sido lançado.

3) de 20% (vinte por cento) se recolhido após o seu vencimento e, ainda após o exercício financeiro que tenha sido lançado.

3- Estão autorizados a receber e dar quitação aos boletos do presente carnê, toda Rede Bancária Nacional.

4- Do processo Administrativo Tributário - (art. 309 da Lei nº 156/2002). Os prazos:

III - serão de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação para:

a) Apresentação de defesa.

b) Elaboração de contestação.

5- O recolhimento do IPTU será efetuado em um só pagamento com **10% (dez por cento)** de desconto 20/02/2026 para aqueles que não possuem débitos com a receita e **5% (cinco por cento)** de desconto até 20/02/2026 para os que possuem débitos com a receita de acordo com a Lei 1686/2025 ou em parcelas mensais.

Figura 10 - Carnê municipal do IPTU de 2026 da inscrição nº 4415.0190.0040.

ANEXO IV - FONTES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E REFERÊNCIAS

Pesquisa consultada em julho de 2026. Recomenda-se conservar cópia eletrônica das páginas quando da juntada, pois ofertas imobiliárias podem ser alteradas ou removidas.

Referência 1 - Rua Leolino Clementino Barbosa, Água Branca, Ilhabela/SP, 74,00 m², R\$ 630.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-agua-branca-ilhabela-sp-74m2-id-2872331877/>

Referência 2 - Água Branca, Ilhabela/SP, 145,00 m², R\$ 950.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-agua-branca-ilhabela-sp-145m2-id-2578274236/>

Referência 3 - Rua Vereador Euclides José dos Santos, Água Branca, Ilhabela/SP, 177,00 m², R\$ 1.168.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-agua-branca-ilhabela-sp-177m2-id-2879863489/>

Referência 4 - Água Branca, Ilhabela/SP, 120,00 m², R\$ 1.190.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-agua-branca-ilhabela-sp-120m2-id-2889000883/>

REFERÊNCIAS NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS

- Resolução-COFECI nº 1.066/2007, que regulamenta o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, incluindo o Ato Normativo nº 001/2011.
- Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, edição de julho de 2026.

[TJSP - Tabelas Práticas para Atualização Monetária](#)

[COFECI - Consulta Pública de Avaliadores e Resolução nº 1.066/2007](#)