

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
BEM PENHORADO NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 1501533-52.2023.8.26.0247

1 – Objeto

O Objeto do presente Parecer é o imóvel melhor descrito conforme segue: Um Terreno com 129,22 m², com um prédio de 141,33m², localizado na Rua do Zabumba, 273, Casa 4, Zabumba, Ilhabela/SP, CEP 11.630-324, conforme Inscrição Cadastral nº 0298.0273.0040.

1.1 – Demonstrativo de Dados Cadastrais:

		PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2025 www.ilhabela.sp.gov.br		 ILHABELA <i>Capital Nacional</i> <i>da Vida</i>	
Responsável Principal ROSA DAVI INACIO CALIL		Compromissário		DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização DO ZABUMBA, 273 CASA 4 - ZABUMBA - 11630-324 Quadra: Lote:				COTA ÚNICA 10/03/2025 1ª PARCELA 17/02/2025	
Inscrição Imobiliária 0298.0273.0040				Receita IPTU Valor Total R\$ 987,91	
Código do Município 752					
Número do Aviso 1092578					
Lei 1223/2017					

Informações do Terreno

Área em M ² 129,22	Valor em M ² /R\$ 70,81	Valor Venal 9.149,70	Testada Testada Principal 13.0453
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-6	Área em M ² 141,33	Valor em M ² 407,27	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 57.559,30	Alíquota 0,75	Imposto 431,70

1.2 – Características da Região:

O imóvel está localizado a 6km do centro histórico e a 2km da balsa de Ilhabela. O bairro é de baixo padrão. O acesso é fácil através da Rua do Zabumba, via movimentada da cidade.

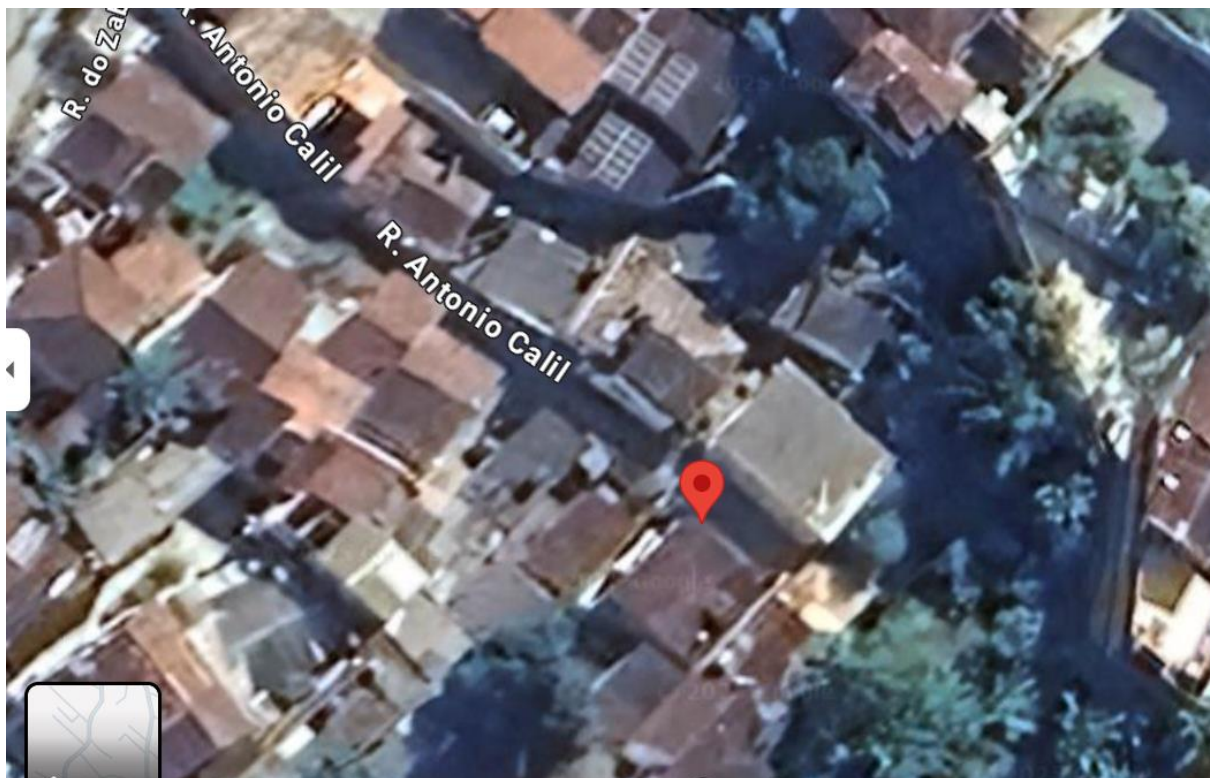


2 – Mapas de Localização

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\$ 400,00 (quatrocentos reais), multiplica-se pela área total do referido terreno, no caso 129,22m², temos

$$400 \times 129,22 = \text{R\$ } 51.688,00$$

(cinquenta e um mil, seiscentos e oitenta e oito reais)

Onde: Valor médio de área construída é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), multiplica-se pela área total construída, no caso de 141,33m²

$$2.000 \times 141,33 = \text{R\$ } 282.660,00$$

(duzentos e oitenta e dois mil seiscentos e sessenta reais)

5 – Conclusão

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

R\$ 334.248,00

(trezentos e trinta e quatro mil duzentos e quarenta e oito reais)

Ilhabela/SP, 10 de julho de 2025.



PEDRO CARVALHO BUENO

CRECI/SP 116.810