


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

BEM PENHORADO NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 1500916-68.2018.8.26.0247

1 – Objeto

O Objeto do presente Parecer encontra-se localizado na Travessa da Rua do Leandro, n.º 131, Núcleo Santa Terezinha, Zabumba, Ilhabela/SP, CEP 11.630-378, conforme Inscrição Cadastral n.º 0300.0812.1994.

1.1 – Demonstrativo de Dados Cadastrais:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2025 www.ilhabela.sp.gov.br		 ILHABELA <small>Capital Nacional do Voto</small>							
Responsável Principal LAURINDO RODRIGUES DE SOUZA		Compromissário							
Endereço de Localização Travessa DO LEANDRO, 131 Núcleo Santa Terezinha - ZABUMBA - 11630-378 Quadra: B Lote: 35		DATAS DE VENCIMENTO COTA ÚNICA 10/03/2025 1ª PARCELA 17/02/2025							
Inscrição Imobiliária 0300.0812.1994	Endereço de Correspondência Rua CARLOS ROBERTO CORREA DA SILVA 180, ZABUMBA - 11630-394 ILHABELA - SP		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Receita</td> <td style="text-align: right;">Valor</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">IPTU</td> <td style="text-align: right;">Total R\$</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">884,47</td> </tr> </table>	Receita	Valor	IPTU	Total R\$		884,47
Receita	Valor								
IPTU	Total R\$								
	884,47								
Código do Município 752									
Número do Aviso 1092797									
Lei 1223/2017		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">R\$ Valor</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Cota Única</td> <td style="text-align: right;">840,25</td> </tr> </table>		R\$ Valor		Cota Única	840,25		
R\$ Valor									
Cota Única	840,25								

Informações do Terreno

Área em M² 910,00	Valor em M²/R\$ 49,59	Valor Venal 44.223,30	Testada Testada Principal 14.190
Fator Profundidade 0.98	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	

Informações do Prédio

Fator águas Pluviais	Fator Tratamento de Esgoto	Fator Aquecimento Solar
-----------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Imposto Territorial 884,47	Imposto Predial 0,00	Taxa de Lixo Residencial 0,00	Taxa de Lixo Comercial 0,00
--------------------------------------	--------------------------------	---	---------------------------------------

1.2. – Da Área do Imóvel:

Muito embora conste dos dados cadastrais do imóvel que este possui a área de 910,00 m², em consulta ao Portal de Georreferenciamento da própria Prefeitura de Ilhabela, bem como

atestado pelo *software* de medição de referido Portal, o imóvel possui, de fato, 287,92 m², sendo esta a área que será levada em consideração para realização do presente Parecer Técnico Avaliatório.

1.3 – Características da Região:

O imóvel está situado no Núcleo Santa Terezinha, bairro Zabumba - Ilhabela/SP, 7.5 km do centro histórico da cidade (Vila) e a 2.8 km da balsa de travessia. Com edificações irregulares ao redor do terreno e localização em bairro de baixo padrão.





2 – Mapas de Localização

2.1 – Geomapa





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\$ 300,00 (trezentos reais), multiplica-se pela área total do referido terreno, no caso 287,92 m², temos

$$300 \times 287,92 = \text{R\$ } 86.376,00$$

(oitenta e seis mil e trezentos e setenta e seis reais)

5 – Conclusão

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

R\$ 86.376,00
(oitenta e seis mil, trezentos e setenta e seis reais)

Ilhabela/SP, 11 de setembro de 2025.



PEDRO CARVALHO BUENO
CRECI/SP 116.810