



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
BEM PENHORADO NOS AUTOS DO PROCESSO Nº 1501366-74.2019.8.26.0247

1 – Objeto

O Objeto do presente Parecer é o imóvel melhor descrito conforme segue: Um Terreno com 2.521,50 m², localizado no bairro Perequê, Quadra H, Lote 03, Ilhabela/SP, CEP 11.630-000, conforme Inscrição Cadastral nº 5320.0800.0030

1.1 – Demonstrativo de Dados Cadastrais:

		PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2025 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal OSVALDO SILVEIRA CORREA		Compromissário		DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização PEREQUE, JARDIM, - PEREQUÊ - 11630-000 Quadra: H Lote: 03				COTA ÚNICA 10/03/2025 1ª PARCELA 17/02/2025	
Inscrição Imobiliária 5320.0800.0030	Endereço de Correspondência ARUANA, DO R 67, PRQ R AQUARIUM - 12246-250 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP			Receita	Valor
Código do Município 752	Número do Aviso 1087683			IPTU	Total R\$
Lei 1223/2017					
				R\$ Valor	
				Cota Única	2.481,37

Informações do Terreno

Área em M² 2.521,50	Valor em M²/R\$ 60,23	Valor Venal 130.598,00	Testada Testada Principal 41
Fator Profundidade 0.86	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	

Informações do Prédio

Fator águas Pluviais	Fator Tratamento de Esgoto	Fator Aquecimento Solar
Imposto Territorial 2.611,97	Imposto Predial 0,00	Taxa de Lixo Residencial 0,00
		Taxa de Lixo Comercial 0,00

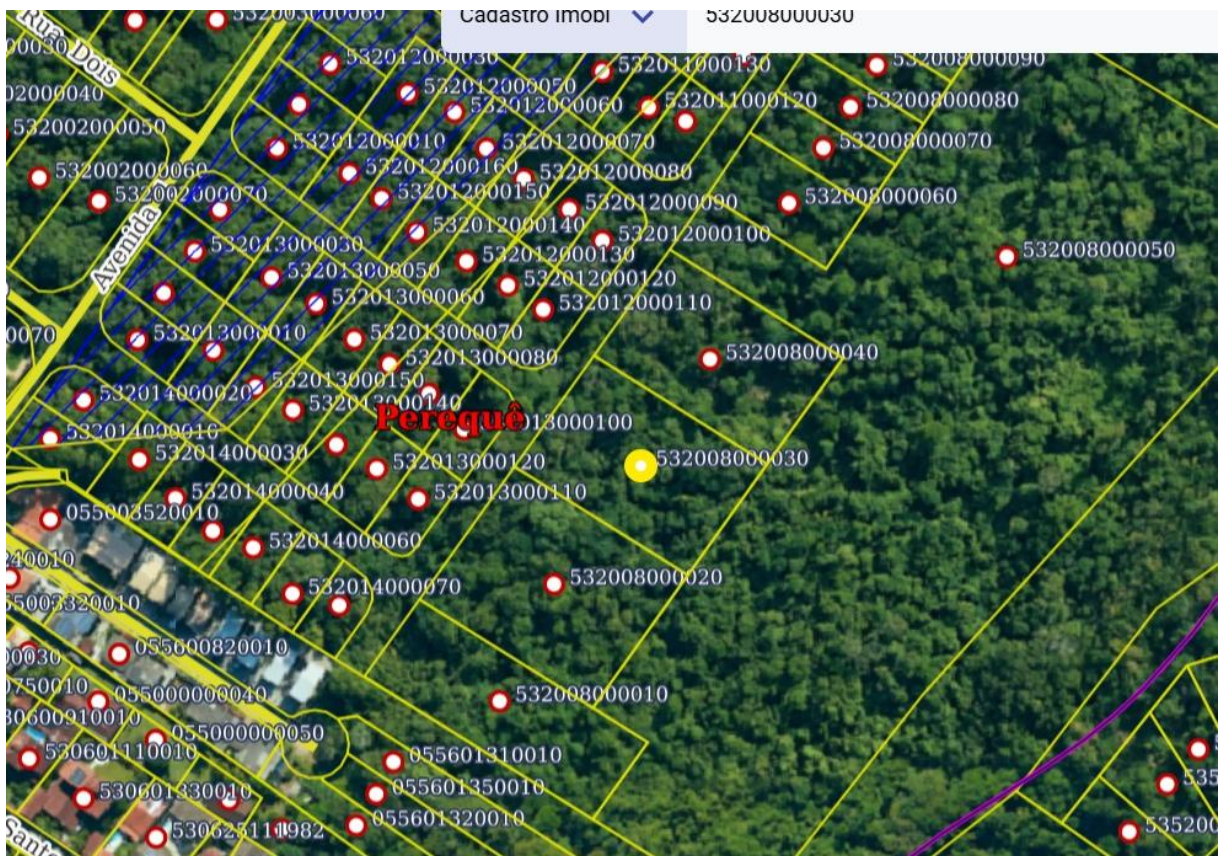
1.2 – Características da Região:

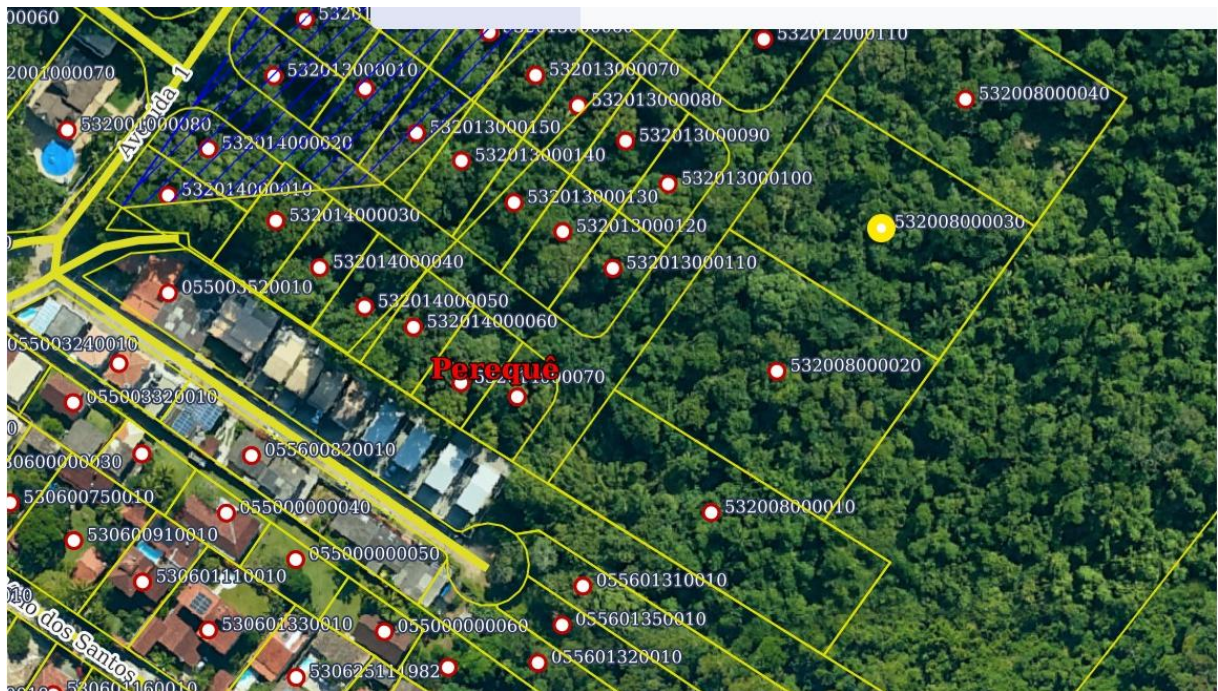
O imóvel está localizado no bairro Perequê - Ilhabela/SP, em área nobre da cidade, cerca de 4.5 km de distância centro histórico da cidade (Vila) e a aproximadamente 3.3 km da balsa de travessia.

Há de se considerar que embora o terreno esteja situado em ótima localização, está encoberto por mata fechada e ainda não conta com via que permita o acesso direto.

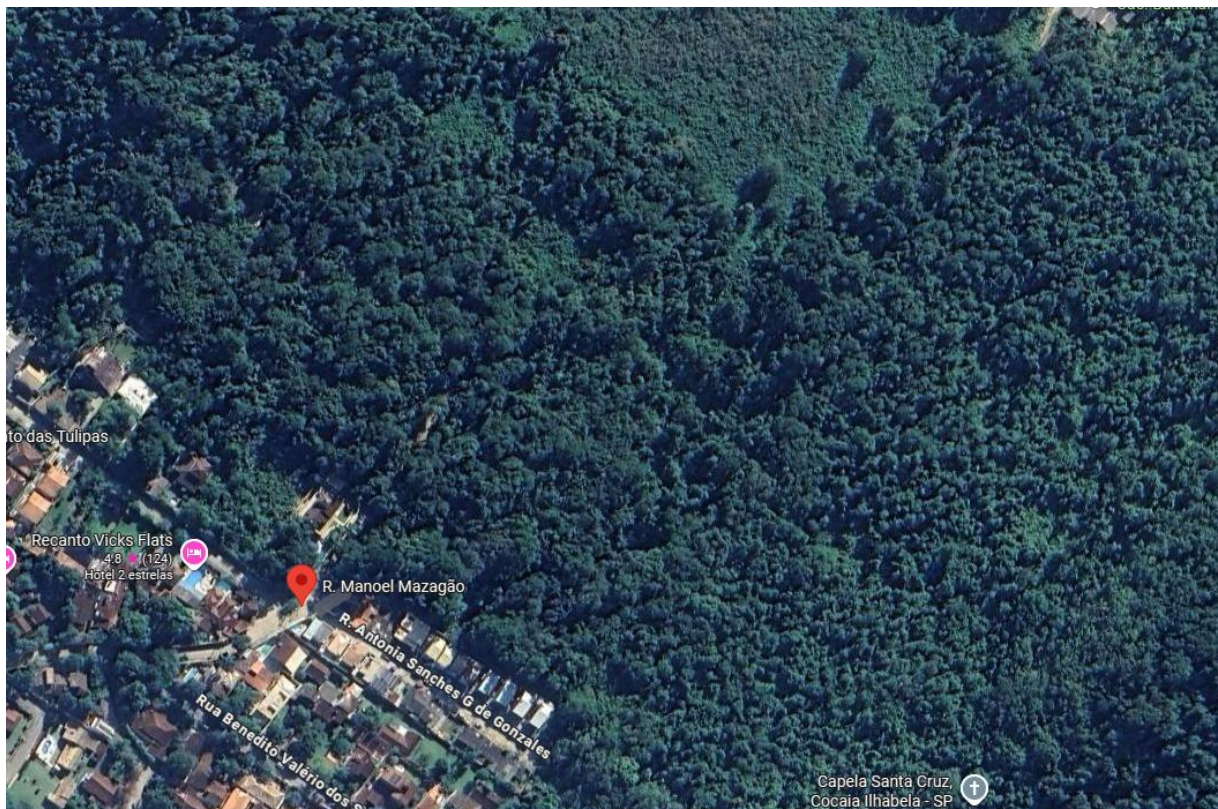
2 – Mapas de Localização

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 2.521,50 m², temos

$$400 \times 2.521,50 = \text{R\$ } 1.008.600,00$$

(um milhão, oito mil e seiscentos reais)

5 – Conclusão

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

R\$ 1.008.600,00

(um milhão, oito mil e seiscentos reais)

Ilhabela/SP, 09 de setembro de 2025.



PEDRO CARVALHO BUENO

CRECI/SP 116.810