



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DE ILHABELA ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 0003497-87.2005.8.26.0247

IGOR BARROS MIRANDA DE CARVALHO, leiloeiro público oficial JUCESP nº 1300, pelo sistema INICIATIVA BR, regularmente credenciado perante este Egrégio Tribunal, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado que esta subscreve, requerer a juntada do parecer técnico avaliatório em anexo que encontrou para o bem o valor de R\$ 1.360.584,09 (hum milhão trezentos e sessenta mil quinhentos e oitenta e quatro reais e nove centavos).

Termos em que,

Pede deferimento.

Ilhabela-SP, 14 de novembro de 2023.

VINICIUS RAMOS MALTA

OAB/SP 427.995

Sumário.....

1 – Objeto

- 1.1 – Características do imóvel
- 1.2 – Demonstrativo de dados cadastrais
- 1.3 - Características da região
- 1.4 – Melhoramentos públicos

2- Mapas de localização

- 2.1 – Geomapa
- 2.2– Google maps
- 2.3–Google earth

3– Foto

4– Avaliação

- 4.1 – Terreno
- 4.2 – Benfeitorias
- 4.3 – Valor do imóvel

5 – Encerramento

Anexo I – Elementos comparativos e homogeneização

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para determinação de valor de mercado do bem penhorado nos autos nº 0003497-87.2005.8.26.0247

1 - Objeto: Imóvel: Um terreno com 1.916,46 m² e suas benfeitorias com 54,84 m² de área construída, localizado na Avenida Governador Mário Covas Júnior, nº 2.306, Taubaté – Ilhabela/SP, conforme Inscrição cadastral nº 2003.2306.0010.

1.1– Características do imóvel

O terreno que compõe o imóvel é plano e mede 1.916,46 m², no terreno acima descrito existe uma construção residencial, com 54,84 m² de área construída, do tipo construtivo de “residência de padrão proletário”.

1.2 – Demonstrativo de dados cadastrais:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2023 www.ilhabela.sp.gov.br		ILHABELA Município (35.330)	
Responsável Principal ESPOLIO DE BENEDITO LEDO	Compreensado	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização GOVERNADOR MARIO COVAS JUNIOR, 2306 - TAUBATÉ - 11630-000 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 25/04/2023 1ª PARCELA 15/02/2023	
Função Imobiliária 2003.2306.0010 Código do Município 752 Número do Aviso 939375	Endereço de Correspondência Avenida GOVERNADOR MARIO COVAS JUNIOR 13110, TAUBATÉ - 11630-000 ILHABELA - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 1.914,28
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	1.627,14

Informações do Terreno			
Área em M² 1.916,46	Valor em M²/R\$ 84,92	Valor Venal 139.967,00	Testada Testada Principal 30,72
Fator Profundidade 0,86	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio						
Padrão Construtivo PR-7	Área em M² 54,84	Valor em M² 185,26	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 10.708,00	Alíquota 1,15	Imposto 123,14

Imposto Territorial	Imposto Predial	Taxa de Lixo Residencial	Taxa de Lixo Comercial
1.609,62	123,14	181,52	0,00

1.3 Característicasda região:

O imóvel está localizado no bairro de Taubaté - Ilhabela/SP a 4,7 km da praia do Veloso, a 19,5 km do centro da cidade a 13,6 km da balsa de travessia de Ilhabela.

1.4 -Melhoramentos Públicos:

O local é provido dos melhoramentos públicos a saber:

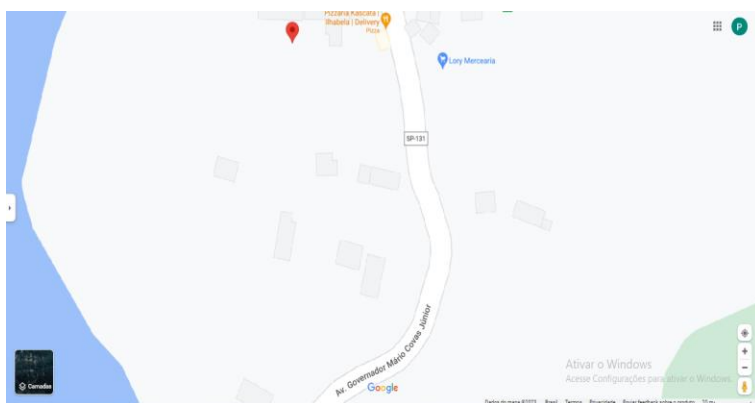
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Coleta seletiva de lixo.

2- Mapas de localização:

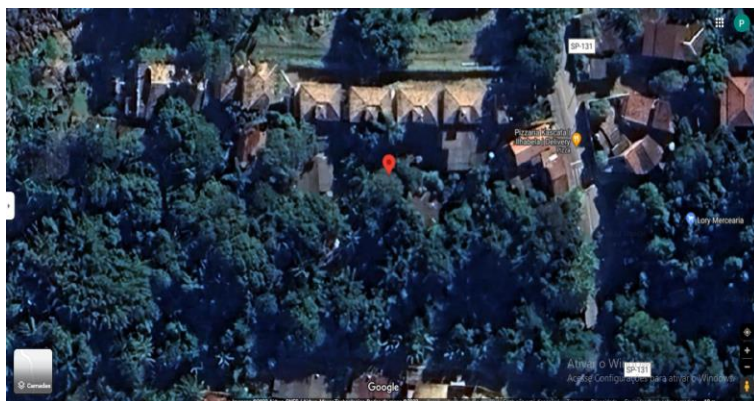
2.1 - Geomapa



2.2 - Fonte Google maps



2.3 - Fonte google earth



3 – Fotos



4 – Avaliação

4.1 - Terreno:

O terreno pertencente ao imóvel será avaliado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Conforme pesquisa efetuada dos imóveis a venda na mesma região (ver Anexo I), o valor unitário básico de terreno (vub), a ser aplicado no terreno avaliando, corresponde a R\$ 685,33/m², no mês de outubro de 2.023.

A equação que definirá o valor do terreno será:

$$VT = At \times vub$$

$$At = \text{área do terreno} = 1.916,46 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 685,33/\text{m}^2$$

$$1.916,46 \text{ m}^2 \times 685,33 \text{ R\$} = \text{R\$ } 1.313.407,53$$

Valor do terreno:

$$\text{R\$ } 1.313.407,53$$

(um milhão trezentos e treze mil quatrocentos e sete reais e cinquenta e três centavos)

4.2 – Benfeitorias

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017”, publicado pelo IBAPE.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2023 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.914,19	-0,02	R-1	2.348,87	-0,03	R-1	2.847,15	-0,06
PP-4	1.779,22	-0,01	PP-4	2.192,98	-0,04	R-8	2.301,11	-0,08
R-8	1.701,02	-0,04	R-8	1.956,58	-0,05	R-16	2.490,13	-0,01
PIS	1.314,18	-0,01	R-16	1.899,63	-0,04			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Conforme o SINDUSCON/SP, o valor do CUB para o padrão R-8B para o mês de setembro/23 corresponde a R\$ 1.701,02/m².

De acordo com o referido estudo, temos:

Área Construída da Edificação: 54,84 m²

FOC (fator de depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação):
Considerando-se a idade de 18 anos, em estado de conservação reparos importantes (referência “g”), para uma vida referencial de 60 anos, o fator FOC será igual a 0,5056.

Valor Edificação = 1.701,46 x 54,84 x 0,5056 = R\$ 47.176,56

Valor das benfeitorias:

R\$ 47.176,56

(quarenta e sete mil cento e setenta e seis reais e cinquenta e seis centavos)

4.3 - Valor do imóvel

Será igual a soma do terreno e das benfeitorias, ou seja:

Do Terreno.....R\$ 1.313.407,53

Das benfeitorias.....R\$ 47.176,56

Total.....R\$ 1.360.584,09

R\$ 1.360.584,09

(um milhão trezentos e sessenta mil quinhentos e
oitenta e quatro reais e nove centavos)

5 – Encerramento:

O presente parecer compõe-se de 9 (nove) folhas digitadas e acompanha um anexo de pesquisa e homogeneização de valores de venda de terreno.

São Paulo, 30 de outubro de 2.023



Patrícia Felipe

CNAI: 35094

Anexo I – ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS E HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento comparativo 01

R\$ 1.000.000
Condomínio R\$ 800
IPTU: R\$ 2230

1.815m² Área

Terreno em condomínio a venda em Ilhabela

Endereço não disponível
Taubaté, Ilhabela

VILA BELA IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: 039084-J
No portal desde março de 2022

Mensagem
Solicitar Visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Email

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ilhabela-taubate-1815m2-RS1000000/id-7273066/>

Valor a vista = R\$ 1.000.000,00 x 0,90 = R\$ 900.000,00

Vub 1 = 900.000,00/1.815 = R\$ 495,87

Elemento comparativo 02

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Studio Trilha Arquitetura & Imobiliária

Lote/Terreno à Venda, 760 m² por R\$ 860.000
COD. TE-2253-ST
Cambaçu, Ilhabela - SP VER NO MAPA

760m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR 0 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5)

Simular Financiamento

COMPRAR
R\$ 860.000

Condomínio R\$ 1
IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE
Studio Trilha Arquitetura & Imobiliária

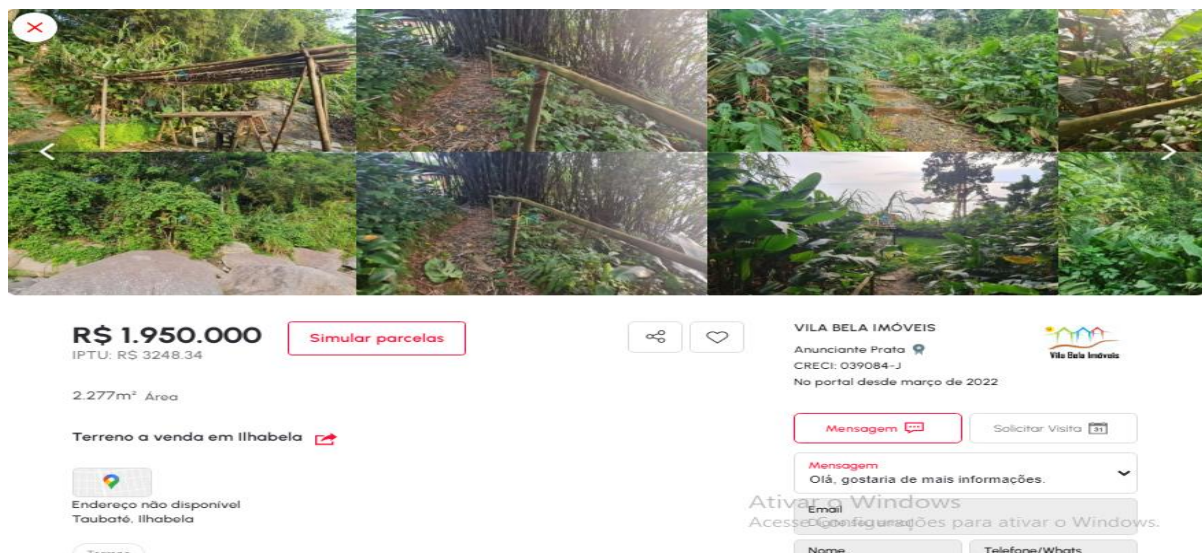
Ativar o Windows
Acesse as Configurações para ativar o Windows.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cambaçu-bairros-ilhabela-760m2-venda-RS860000-id-2653023462/>

Valor a vista = R\$ 860.000,00 x 0,90 = R\$ 774.000,00

Vub 2 = 774.000,00/760 = R\$ 1.018,43

Elemento comparativo 03



R\$ 1.950.000
IPTU: R\$ 3248.34

2.277m² Área

Terreno a venda em Ilhabela

Endereço não disponível
Taubaté, Ilhabela

VILA BELA IMÓVEIS
Anunciante Prata
CRECI: 039084-J
No portal desde março de 2022

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

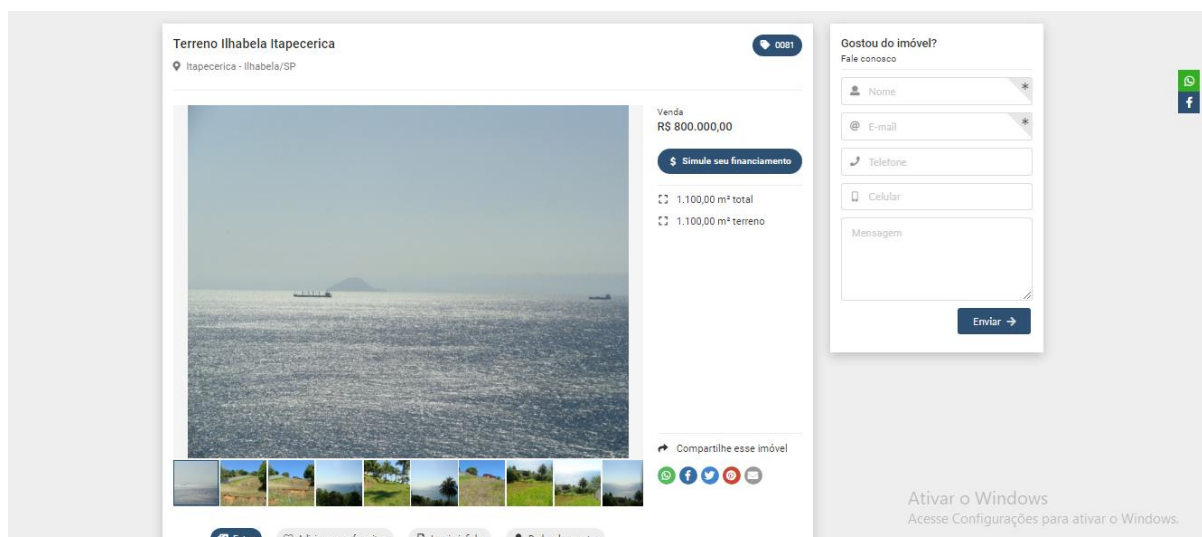
Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ilhabela-taubate-2277m2-RS1950000/id-8821161/>

Valor a vista = R\$ 1.950.000,00 x 0,90 = R\$ 1.755.000,00

Vub 3 = 1.755.000,00/2.277,00 = R\$ 770,76

Elemento comparativo 04



Terreno Ilhabela Itapeceira
Itapeceira - Ilhabela/SP

Venda
R\$ 800.000,00

Simule seu financiamento

1.100,00 m² total
1.100,00 m² terreno

Compartilhe esse imóvel

Gostou do imóvel?
Fale conosco

Nome
E-mail
Telefone
Celular
Mensagem

Enviar

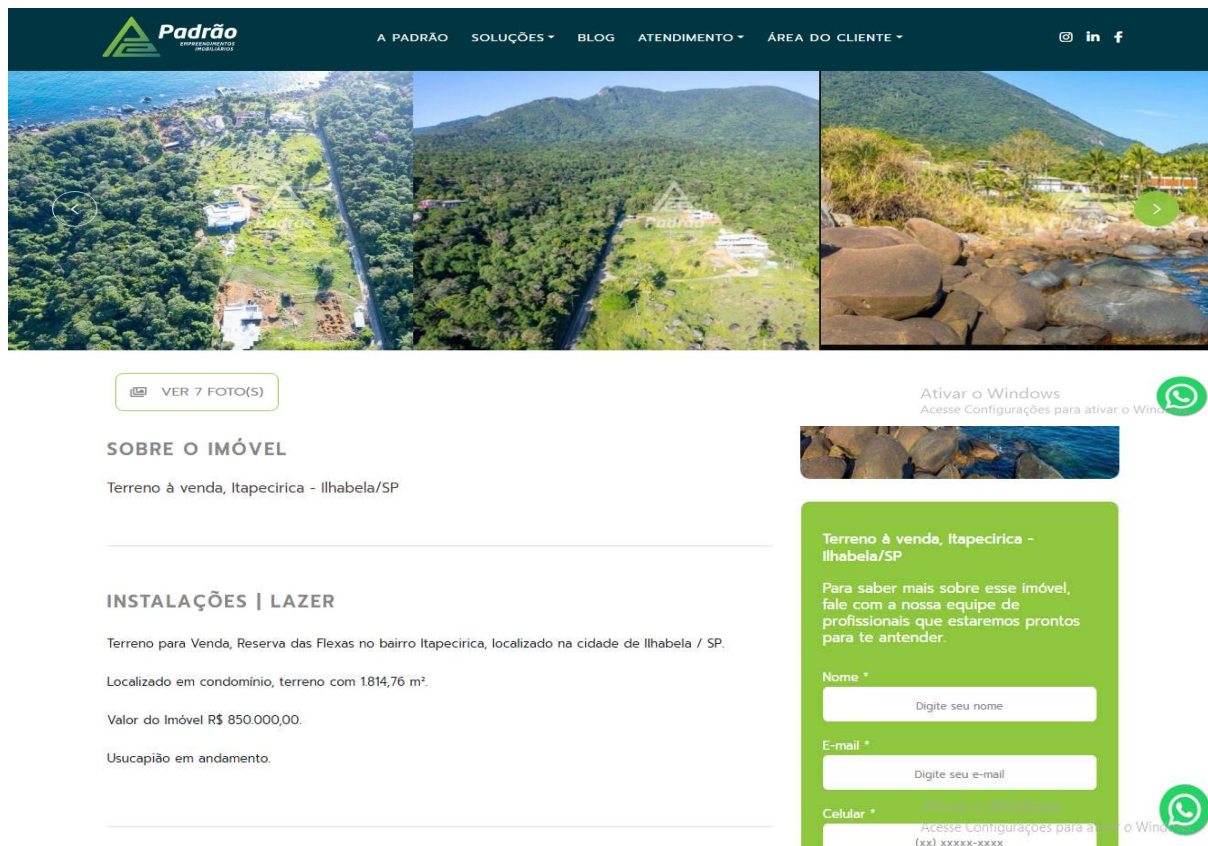
Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

<https://www.caicaraimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/itapeceira/terreno/32345985>

Valor a vista = R\$ 800.000,00 x 0,90 = R\$ 720.000,00

Vub 4 = 720.000,00/1.100,00 = R\$ 7270

Elemento comparativo 05



Padrão
IMOBILIÁRIOS

A PADRÃO | SOLUÇÕES | BLOG | ATENDIMENTO | ÁREA DO CLIENTE

VER 7 FOTO(S)

SOBRE O IMÓVEL

Terreno à venda, Itapeirica - Ilhabela/SP

INSTALAÇÕES | LAZER

Terreno para Venda, Reserva das Flexas no bairro Itapeirica, localizado na cidade de Ilhabela / SP.

Localizado em condomínio, terreno com 1814,76 m².

Valor do Imóvel R\$ 850.000,00.

Usucapião em andamento.

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Terreno à venda, Itapeirica - Ilhabela/SP

Para saber mais sobre esse imóvel, fale com a nossa equipe de profissionais que estaremos prontos para te atender.

Nome *

Digite seu nome

E-mail *

Digite seu e-mail

Celular *

Acesse Configurações para ativar o Windows.

<https://www.padraoei.com.br/imovel/Venda/489>

Valor a vista = R\$ 850.000,00 x 0,90 = R\$ 765.000,00

Vub 5 = 765.000,00/1.814,76 = R\$ 421,55

Resumo:

Elemento nº	R\$/m²
1	495,87
2	1.018,43
3	770,76
4	720,00
5	421,55
Total	3.426,61

Média aritmética = 3.426,61/5 = 685,33