



AValiação DE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE IMÓVEL

Processo nº 1500442-58.2022.8.26.0247

Exequente: Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela

Executado: Tesouro da Colina Emp Part Imo S/C Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS - Leiloeiro Público Oficial do Estado de São Paulo - JUCESP nº 914

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do Bem: Imóvel urbano

Localização: Rua Dos Carijós, nº 1592, Barra Velha, Ilhabela/SP

Matrícula: Imóvel sem matrícula conhecida, conforme BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO – BIC de fls. 29/30 – em que não há informação quanto há existência de matrícula perante o registro imobiliário competente.

Inscrição Imobiliária: 0301.1592.0010

Inscrição Reduzida Geo: 0000024157

Titular: Tesouro da Colina Emp Part Imo S/C Ltda – constante do BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO – BIC de fls. 29/30

3. FUNDAMENTO DA AVALIAÇÃO

Nomeação pelo Juízo da 1ª Vara do Foro da Comarca de Ilhabela/SP – conforme respeitável decisão de fls. 46/48, proferida nos autos do processo nº 1500442-58.2022.8.26.0247

LEILOEIRO – ALEXANDRIDIS

4.1 Caberá à gestora de leilões realizar a avaliação sem ônus às partes, sendo que não havendo concordância com a avaliação, determino que certifique-se a não concordância e notifique-se a um dos engenheiros, peritos de confiança do juízo, em sistema de rodízio, para informar se aceita e o encargo e para estimar seus honorários, intimando-se a parte que não aceitou a avaliação gratuita, para que deposite os honorários correspondentes ou apresente impugnação no prazo de 15 dias da estimativa, sob pena de validade do primeiro laudo com homologação tácita da primeira avaliação, certificando-se nos autos e encaminhando-se às hastas públicas o imóvel penhorado.

4.2 Independentemente da modalidade adotada para avaliação do imóvel, nomeio como leiloeiro **Georgios Alexandridis**, JUCESP sob o nº 914 e a pessoa jurídica e como gestora de leilões **Alexandridis Leilões**, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do endereço de internet, <https://www.alexandridisleiloes.com.br>, ferramenta habilitada perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - telefone (11) 3241-0179 - contato@alexandridisleiloes.com.br, com sede na Rua Paraupava, 301, Belenzinho, CEP 03171-060 – São Paulo – SP.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- **Espelho de IPTU do imóvel referente ao ano de 2025**, em destaque:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2025 www.ilhabela.sp.gov.br			
Responsável Principal TESOURO DA COLINA EMP PART IMO S/C LTDA	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO	
Endereço de Localização DOS CARIJOS, 1592 - BARRA VELHA - 11630-346 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 10/03/2025 1ª PARCELA 17/02/2025	
Inscrição Imobiliária 0301.1592.0010 Código do Município 752 Número do Aviso 1094816	Endereço de Correspondência Rua JOAQUIM ROSA DA SILVA 113, Jardim Colorado - 03387-020 SÃO PAULO - SP	Receita IPTU	Valor Total R\$ 1.021,42
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única	970,35
Informações do Terreno			
Área em M² 848,00	Valor em M²/R\$ 60,23	Valor Venal 51.071,20	Testada Testada Principal 44
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	
Informações do Prédio			
Fator águas Pluviais	Fator Tratamento de Esgoto	Fator Aquecimento Solar	
Imposto Territorial 1.021,42	Imposto Predial 0,00	Taxa de Lixo Residencial 0,00	Taxa de Lixo Comercial 0,00

Conforme consta na CERTIDÃO DE DIRETRIZES, segue detalhamento do uso e ocupação do solo com base na Lei 421/2006, em destaque:

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LEI 421/2006	
ZONA DE USO - Seção III	ÁREAS DE OCUPAÇÃO RAREFEITA – AOR
ÁREAS DE USO - Seção V	ÁREAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS

ECONOMICAS CONFORME DESCRITO NAS TABELAS ABAIXO:						
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SÓCIO AMBIENTAL - EI MUNICIPAL 421/2006						
ZONA	DESCRIÇÃO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MÓDULO MÍNIMO (m²)
		T.O.	C.A.	T.O.	C.A.	
ZR2	ZR2 - ZONA DE USO ALTA RESTRIÇÃO DOIS	15	0.2	20%	0.3	3000

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO LITORAL NORTE - DECRETO ESTADUAL 62.913/2017		
ZONA	DESCRIÇÃO	TAXA DE UTILIZAÇÃO
Z4OD	Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e Z4OD 40% atividades de baixo impacto ambiental.	40%

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LEI 421/2006

ZONA DE USO: Seção III

ÁREAS DE OCUPAÇÃO RAREFEITA – AOR

ÁREAS DE USO: Seção V

ÁREAS PREDOMINANTEMENTE: RESIDENCIAL

ZONA: ZR2 - ZONA DE USO ALTA RESTRIÇÃO DOIS

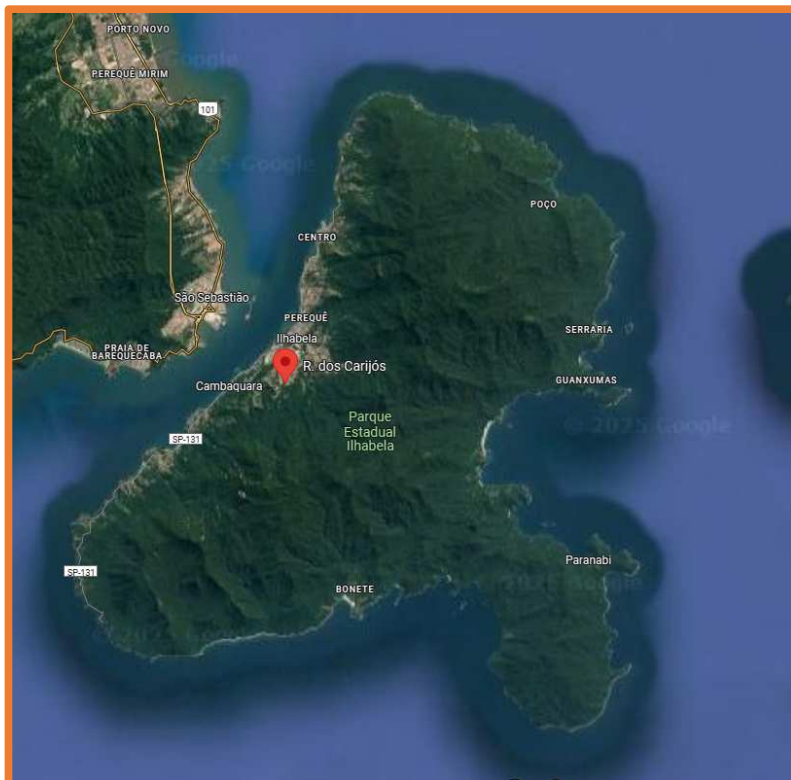
**ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO LITORAL NORTE - DECRETO
ESTADUAL 62.913/2017**

Z4OD - Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e Z4OD 40% atividades de baixo impacto ambiental. Taxa de Utilização: 40%

Coordenadas Geográficas: -23.838089 -45.373504

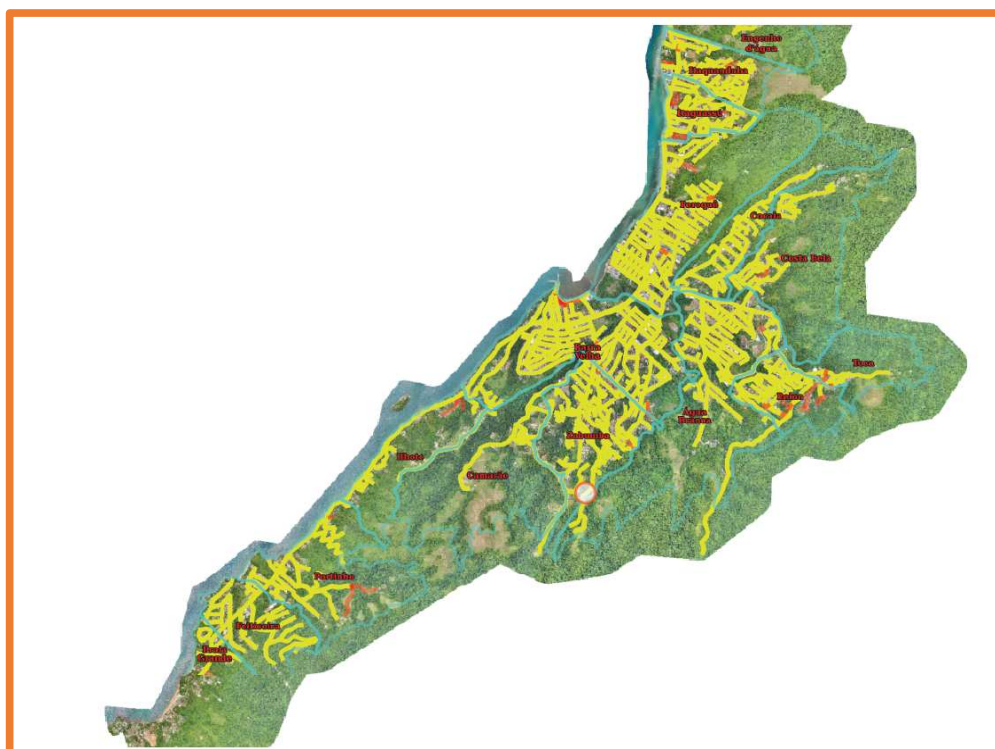
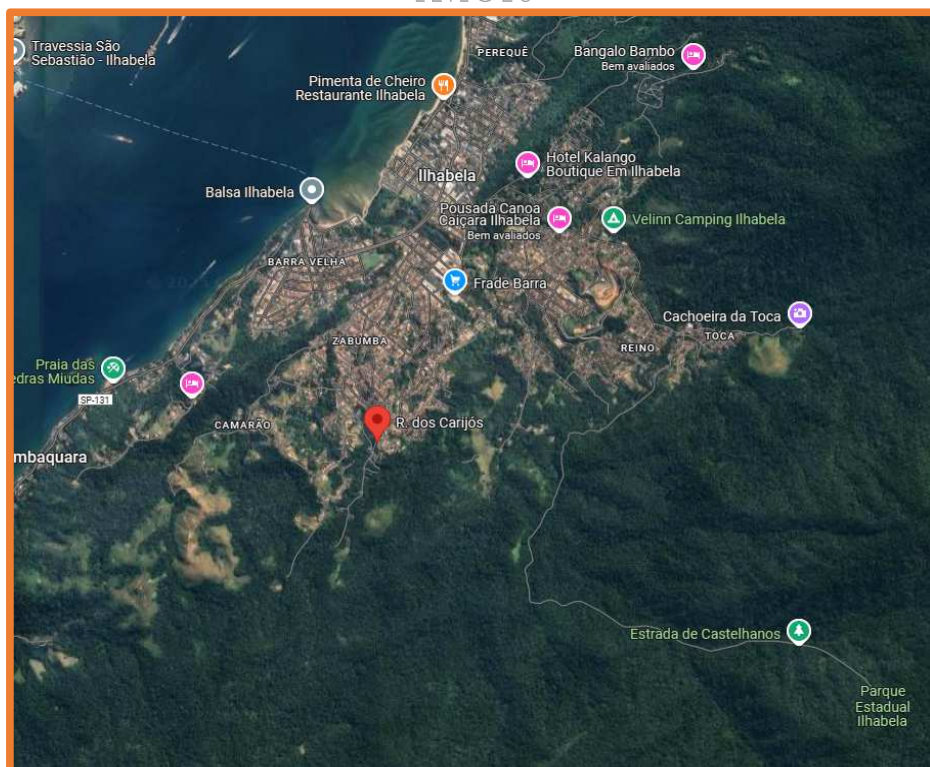


5. LOCALIZAÇÃO - DEMONSTRATIVOS



Alexandridis

LEILÕES





6. DILIGÊNCIA IN LOCO

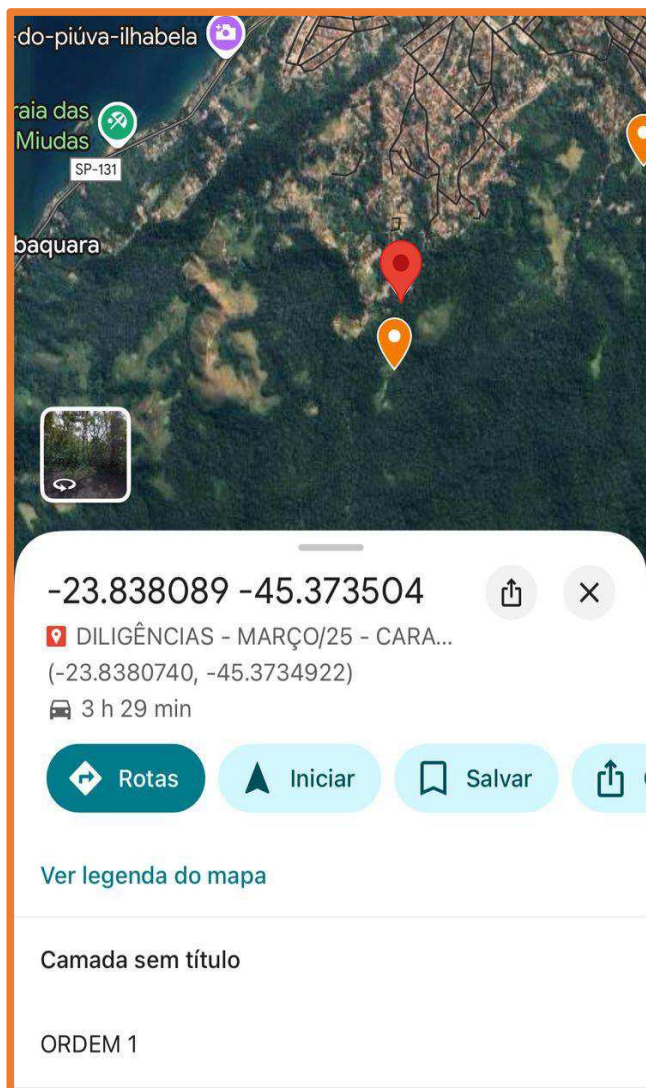
Foi realizada diligência no dia 07/03/2025, com o objetivo de verificar e localizar o bem imóvel registrado sob o número de contribuinte nº 0301.1592.0010, para a elaboração de capturas fotográficas do referido bem, colheita de elementos e características para a promoção da avaliação do imóvel.

Conforme consta do presente relatório fotográfico, o imóvel foi identificado através das coordenadas geográficas (-23.838089 -45.373504) tendo em vista que o bem se encontra em área de vegetação densa, o que dificulta a exata localização do imóvel, não havendo no mesmo qualquer identificação visível para individualizá-lo.

Foi possível identificar um muro no terreno lindeiro do lado esquerdo de quem da rua olha com a identificação do nº 1602 da Rua Carijós, conforme anexas fotos.

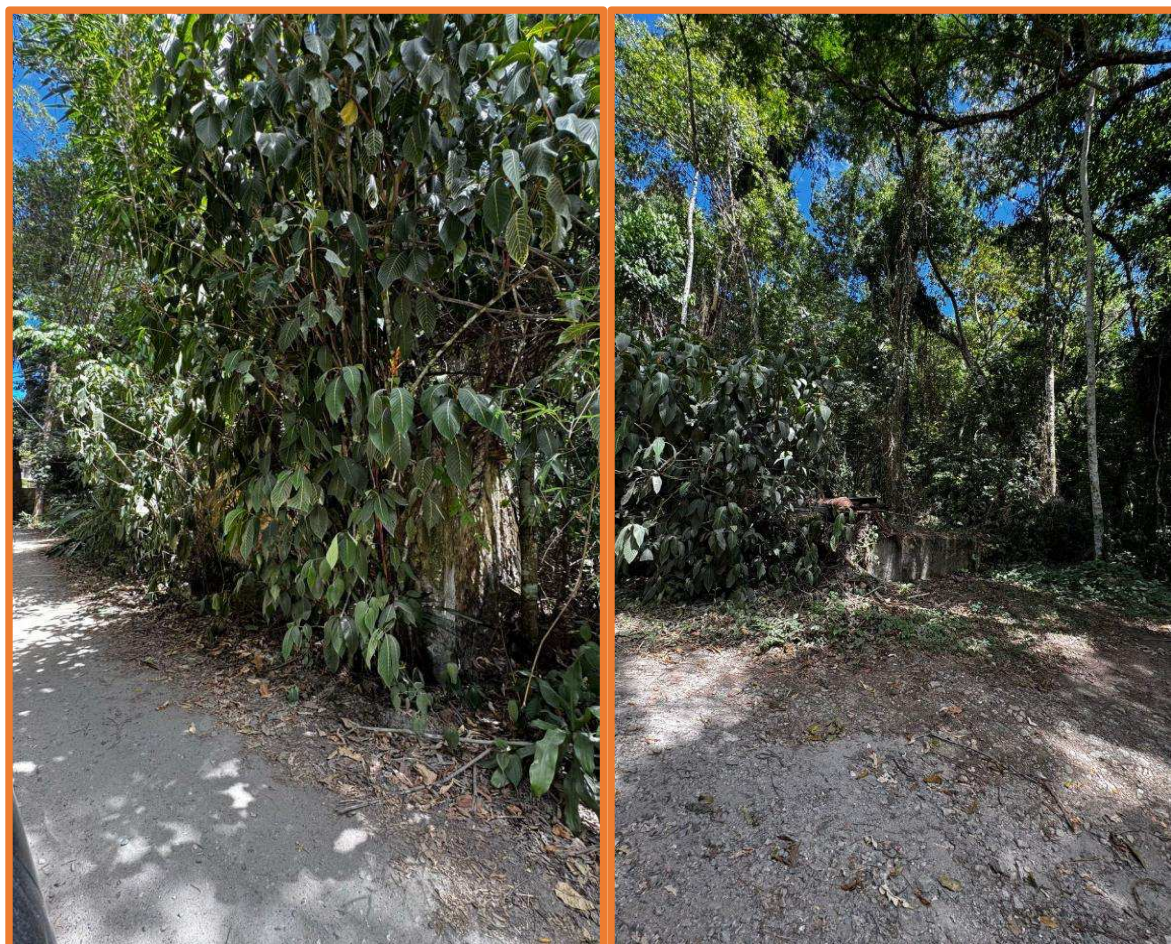
Na proximidade do imóvel o percurso e calçamento da rua é de terra batida e nas imediações do imóvel os imóveis lindeiros são constituídos por vasta e densa área verde. O imóvel avaliando está coberto por densa vegetação possuindo um declive considerável no terreno, conforme se verifica das fotos a seguir.

Geo Localização do imóvel no aplicativo GoogleMaps



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL PELA MUNICIPALIDADE EXEQUENTE às fls. 31

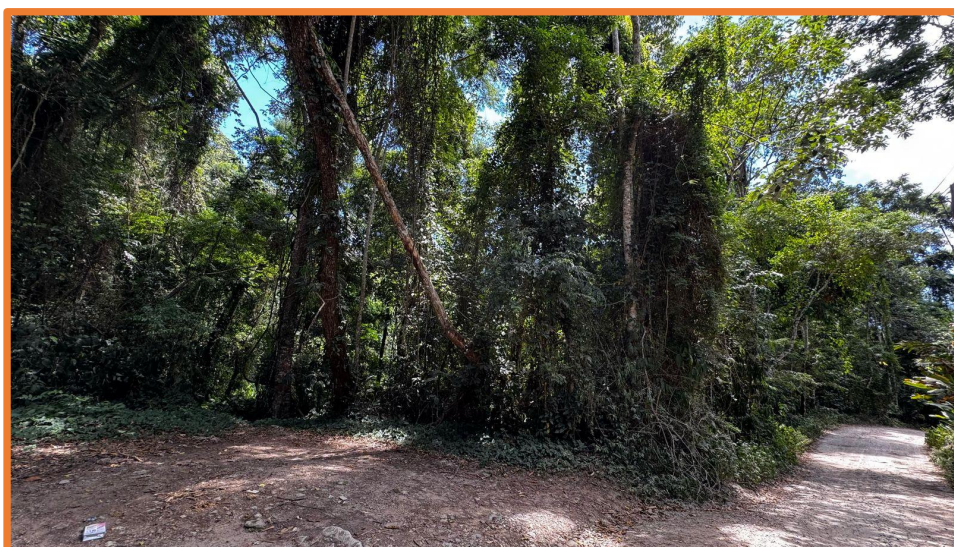




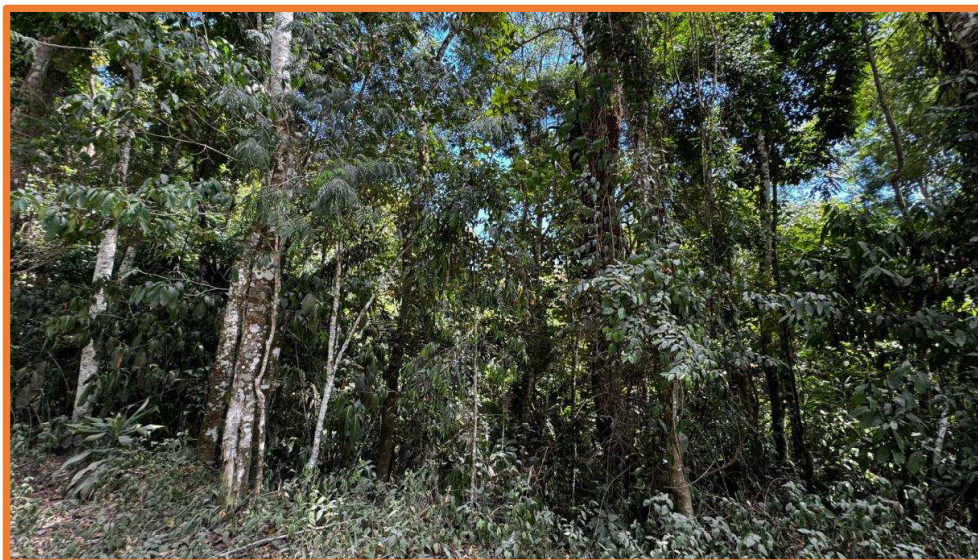
FOTOS DO IMÓVEL – com base na geo localização do GPS



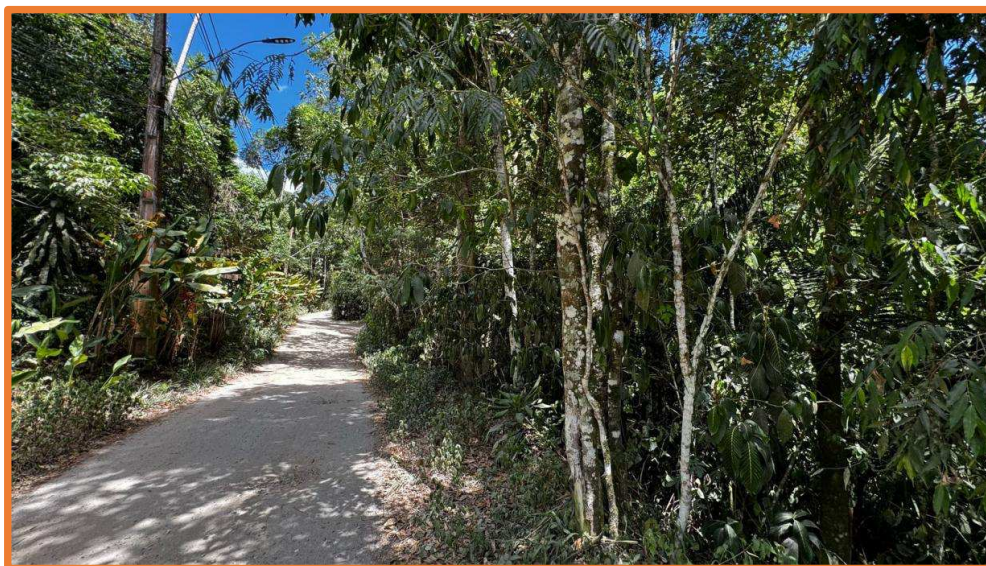
FOTOS DO IMÓVEL – com base na geo localização do GPS



FOTOS DO IMÓVEL – com base na geo localização do GPS



FOTOS DO IMÓVEL – com base na geo localização do GPS



FOTOS DO IMÓVEL – com base na geo localização do GPS



FOTOS DO IMÓVEL VIZINHO – Nº 1602 da Rua Carijós
com base na geo localização do GPS



7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Método de Valor Venal: Diante do fato de que não foram encontrados parâmetros de imóveis similares nas proximidades do imóvel avaliando, bem como pelas características do imóvel de estar predominantemente coberto por densa vegetação, com um declive considerável no terreno e, pela precariedade da documentação do mesmo ante a ausência de registro no fôlio real, o critério adotado foi o de se valer do valor utilizado para a base de cálculo do valor do Imposto Imobiliário.

O valor venal do imóvel é determinado conforme **artigo 18 da Lei Municipal nº 156/2002** - NOVO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA, em destaque:

“O valor venal do imóvel será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente: I - preços correntes das transações no mercado imobiliário; II - zoneamento urbano; III - características do logradouro e da região onde se situa o imóvel; IV - características do terreno, como: a) área; b) topografia, forma e acessibilidade; V - características da construção, como: a) área; b) qualidade, tipo e ocupação; c) o ano da construção; VI - custo de produção.”

Com previsão de atualização do Mapa de Valores Genéricos o valor venal é um critério oficial que garante objetividade e agilidade na avaliação judicial. Sua aplicação é particularmente justificável quando não há comparativos de mercado disponíveis ou quando é necessária uma rápida definição do valor do bem, como ocorre no presente caso.



8. FORMAÇÃO DO VALOR

O valor venal é uma estimativa do valor de mercado do bem, calculado com base em critérios estabelecidos pela legislação tributária, levando em consideração características como localização, área e outros fatores relevantes.

Informações do Terreno			
Área em M² 848,00	Valor em M²/R\$ 60,23	Valor Venal 51.071,20	Testada Testada Principal 44
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	

Foi adotada a metodologia vigente no município de Ilhabela/SP, conforme estabelecido no Código Tributário Municipal e nas normativas aplicáveis. Com base nessa análise, o valor estimado do imóvel avaliado é:

848 m² x R\$ 60,23/m² = R\$ 51.071,20 (cinquenta e um mil e setenta e um reais e vinte centavos) para o mês de março de 2025.



9. CONCLUSÃO

Em cumprimento da honrosa nomeação para proceder com a avaliação do imóvel, cujos direitos foram objeto da constrição nestes autos, levadas em conta todas as características do **imóvel localizado na Rua Dos Carijós, nº 1592, Barra Velha, Ilhabela/SP, de Inscrição Imobiliária nº 0301.1592.0010 e coordenadas geográficas (-23.838089 -45.373504) é atribuído aos direitos possessórios dos quais o executado é titular o valor de:**

R\$ 51.071,20

(cinquenta e um mil e setenta e um reais e vinte centavos)

Para o mês de março de 2025

Sendo o que me competia para o momento, permaneço à disposição para o tudo quanto for necessário.

São Paulo, 24 de março de 2025.

GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS

Leiloeiro Público do Estado de São Paulo

JUCESP nº 914