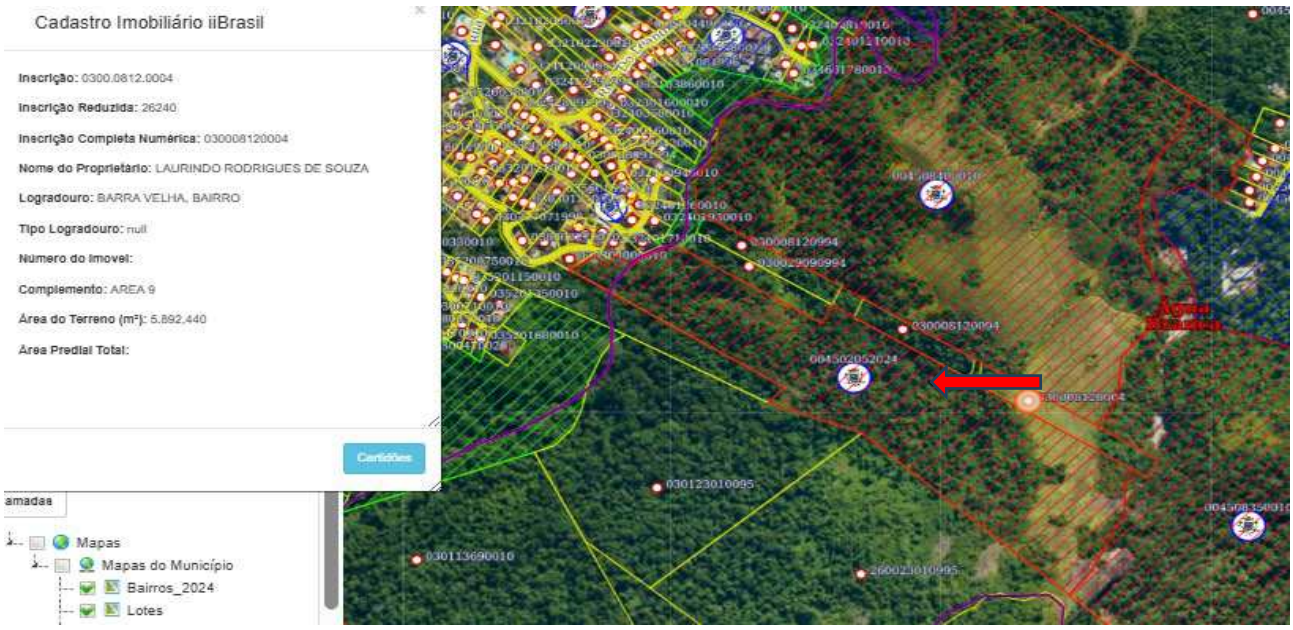
HastaPública
TRADIÇÃO E CREDIBILIDADE EM LEILÕES

AVALIAÇÃO COMERCIAL

Imóvel situado no bairro Barra Velha, na Rua Barra Velha, s/nº, area 9 - CEP 11630-019, com área de terreno de 5.892,44m², **cadastrado na Prefeitura Municipal de Ilhabela sob 0300.0812.0004**, direitos possessórios.



Objetivo: valor de mercado de compra e venda		
Tipo: terreno		
Uso: residencial /comercial		
Data: 21/02/2025		
1. LOCALIZAÇÃO		
Endereço: não é acessível e não tem endereço válido		
2. LOGRADOURO PRINCIPAL		
Mãos de direção: inexistente **Perfil:** plano	**Pistas:** **Pavimentação:** bloquete	**Traçado:** **Calçadas:** sim
3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
Localização e Atividades Existentes		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 10:02 , sob o número WIBL25700048000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1502384-67.2018.8.26.0247 e código 6NLFJkmf.

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição de Ocupação
[ ] Residencial Multifamiliar	[ ] Alto	[ ]	[ ] Horizontal
[ ] Residencial Unifamiliar	[ ] Médio/Alto	[ ] Médio/Alto	[ ] Vertical
[ ] Comercial/Serviços	[ ] Médio	[ ] Médio	
[ ] Industrial	[ ] Médio/Baixo	[ ] Médio/Baixo	**Área sujeita a enchente**
[ ]	[ ] Baixo	[ ] Baixo	[ ] Sim [x] Não

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

[ ] Coleta de resíduos sólidos	[ ] Energia elétrica	[ ] Redes de cabeamento de transmissão de dados
[ ] Água Potável	[ ] Telefone	[ ] Redes de comunicação e televisão
[ ] Águas pluviais	[ ] Gás canalizado	[ ] Esgotamento Sanitário

5. INFRAESTRUTURA URBANA

Transportes coletivos	Equipamentos comunitários	Intensidade de tráfego
[ ] ônibus	[ ] Segurança	[ ] Alta [ ] Média [x] Baixa
[ ] Lotação	[ ] Educação	
[ ] Metrô	[ ] Saúde	
[ ] Trem	[ ] Cultura	**Nível de escoamento**
[ ] Embarcação	[ ] Lazer	[ ] Bom [ ] Regular [ ] Ruim

Principais pólos de influência: O local onde o imóvel está localizado é totalmente inacessível e sequer tem endereço.

Principais vias de acesso: sem acesso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 10:02 , sob o número WIBL25700048000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1502384-67.2018.8.26.0247 e código 6NLFJkmf.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Tipo: terreno

7. UNIDADES AVALIADAS

Terreno com área de 5.892,44m², sem acesso e provavelmente dentro de área de app.

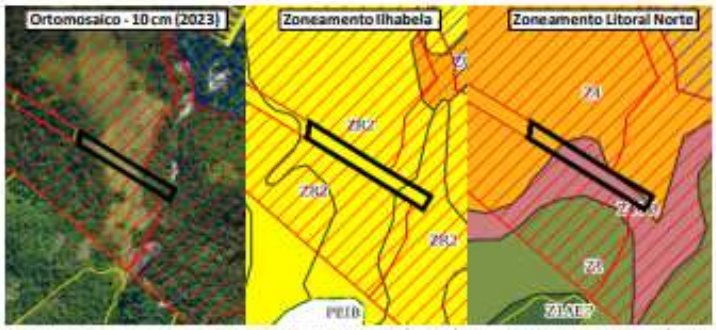
8. FONTE PREFEITURA LOCAL

Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela
Rua Prefeito Mariano Procópio de Araujo Carvalho, nº 86 - Perequê - CEP 11630-000
Estado de São Paulo - Brasil - Fone (012)3896-9200
CNPJ 46.482.865/0001-32 HOME PAGE - http://www.ilhabela.sp.gov.br

Certidão de Diretrizes

Processo: Data: 6 de Março de 2025
Inscrição Cadastral: 030008120004
Requerente:
Proprietário: LAURINDO RODRIGUES DE SOUZA
Endereço: BARRA VELHA, BAIRRO, nº - Água Branca

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



OS PONTOS GEORREFERENCIADOS NAS IMAGENS ACIMA INDICAM QUE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO NAS SEGUINTES ZONAS ECOLÓGICAS ECONÔMICAS CONFORME DESCRITO NAS TABELAS ABAIXO:

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SÓCIO AMBIENTAL - LEI MUNICIPAL 421/2006

ZONA	DESCRIÇÃO	RESIDENCIAL		COMERCIAL		MÓDULO MÍNIMO (m²)
		T.O.	C.A.	T.O.	C.A.	
ZR2 ; ZR2	ZR2 - ZONA DE USO ALTA RESTRIÇÃO (UAR); ZR2 - ZONA DE USO ALTA RESTRIÇÃO (UAR)	15; 15	0.2; 0.2	20; 20%	0.4; 0.4	3000; 3000

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

ZONA	DESCRIÇÃO	TAXA DE UTILIZAÇÃO
Z4	Além das 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 2400 (40% atividades de baixo impacto ambiental.	80%

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.) ATUAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 10:02 , sob o número WIBL25700048000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1502384-67.2018.8.26.0247 e código 6NLFJkmf.

Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela
Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, nº 86 - Perequê - CEP 11630-000
Estado de São Paulo - Brasil - Fone (012)3896-9200
CNPJ 46.482.865/0001-32 HOME PAGE - http://www.ilhabela.sp.gov.br

CROQUI DO IMÓVEL - CONSULTA PÚBLICA

Inscrição Cadastral: 030008120004
Proprietário: LAURINDO RODRIGUES DE SOUZA
Endereço: BARRA VELHA, BAIRRO, nº , Bairro: Água Branca
Área Territorial: 5.892,440 m²
Área Predial: m²



Ilhabela, 6 de Março de 2025

Coordenadas Geográficas: -23.835488 -45.364401

OBSERVAÇÃO: Informações disponibilizadas somente em caráter consultivo, não tendo validade como documento oficial. Para maiores informações consultar a Prefeitura Municipal de Ilhabela

Ilhabela, 6 de Março de 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2025
www.ilhabela.sp.gov.br

Responsável Principal	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO
WILSON ZEFERINO FRANCO		

Endereço de Localização	COTA ÚNICA 10/03/2025 1ª PARCELA 17/02/2025
FRANCISCO DOS SANTOS, 69	- ÁGUA BRANCA - 11631-008 | Quadra: Lote:	

Inscrição Imobiliária	Endereço de Correspondência	Receita	Valor Total R$
0083.0069.0010	FRANCISCO DOS SANTOS, RUA 69, ÁGUA BRANCA - 11630-000 | ILHABELA - SP	IPTU	555,67
Código do Município: 752			
Número do Aviso: 1093650			
Lei 1223/2017		**R$ Valor Cota Única**	527,89

Informações do Terreno

Área em M²	Valor em M²/R$	Valor Venal	Testada
1.040,29	70,81	42.722,80	Testada Principal 4.72

Fator Profundidade	Fator Gleba	Fator Correção
0.58	1	1

Informações do Prédio

Fator águas Pluviais	Fator Tratamento de Esgoto	Fator Aquecimento Solar
1	1	1

Padrão Construtivo	Área em M²	Valor em M²	Fator Obsolescência	Valor Venal	Alíquota	Imposto
PR-7	76,56	203,58	1,00	15.585,80	0,50	77,93

Imposto Territorial	Imposto Predial	Taxa de Lixo Residêncial	Taxa de Lixo Comercial
213,61	77,93	264,13	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 10:02 , sob o número WIBL25700048000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1502384-67.2018.8.26.0247 e código 6NLFJkmf.

9. AVALIAÇÃO

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo socioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", para a definição de valores.

Tratamento de dados e Identificação do Resultado

O valor obtido foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de tempo:

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de características:

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

d) Situação específica do terreno:

Imóvel situado no bairro da Água Branca segundo o geoportal e barra velha segundo o cadastro. Não existe rua de acesso ao imóvel, o qual está totalmente encravado, sendo impossível sua localização.

IMPORTANTE! Não foi possível fotografar por total falta de acesso ao imóvel.

Pela localização, o imóvel não é comercial, sendo útil apenas para eventual crédito ambiental. Portanto, sem a possibilidade de comparação de imóveis semelhantes, o valor da avaliação segue o valor venal atribuído pela Prefeitura de Ilhabela, a seguir:

Valor de avaliação: 227.915,00 (duzentos e vinte e sete mil, novecentos e quinze reais).

10. AMOSTRA DE VALORES

Informações do Terreno

Área em M²	Valor em M²/R$	Valor Venal	Testada
5.892,44	49,59	227.915,00	Testada Principal 60

Fator Profundidade	Fator Gleba	Fator Correção
0.78	1	1

Informações do Prédio

Fator águas Pluviais	Fator Tratamento de Esgoto	Fator Aquecimento Solar

Imposto Territorial	Imposto Predial	Taxa de Lixo Residêncial	Taxa de Lixo Comercial
4.558,31	0,00	0,00	0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 10:02 , sob o número WIBL25700048000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1502384-67.2018.8.26.0247 e código 6NLFJkmf.

11. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Coloco-me à disposição,

Atenciosamente.



MARCELO VALLAND
Leiloeiro Oficial
JUCESP 408

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERREIRA DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/03/2025 às 10:02 , sob o número WIBL25700048000
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1502384-67.2018.8.26.0247 e código 6NLFJkmf.