



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 - Perequê - ILHABELA/SP

BRASIL - CEP 11630000 - CNPJ 46.482.865/0001-32

Telefone: (12) 3896-9200 / Website: www.ilhabela.sp.gov.br



BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BIC



INSCRIÇÃO CADASTRAL	INSCRIÇÃO/CPD	TIPO IMÓVEL	UNIDADES
0317.0035.0010	23454		00

STATUS DO IMÓVEL

SITUAÇÃO
ATIVO

LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	QUADRA	LOTE	BLOCO	LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO	COMPLEMENTO
11630-432	TRAVESSA RAPOSA, TRAVESSA DA	35	ZABUMBA						TERRENO VAGO

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	COMPLEMENTO	CIDADE
11630-000	RUA PREFEITO MARIANO PROCOPIO DE ARAUJO CARVALHO	86	PEREQUÊ		ILHABELA - SP

PROPRIETÁRIOS

NOME/RAZÃO SOCIAL
MUNICIPIO DE ILHABELA

ÁREA DO TERRENO

TIPO TESTADA	MEDIDA DA TESTADA	ÁREA TERRENO
TESTADA PRINCIPAL	15,090	848,48000

CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO

EDIFICAÇÃO ESPECIAL

ÁREA CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO

INFORMAÇÕES DE REGISTRO

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAO	DATA MATRÍCULA	DATA REGISTRO	DATA AVERBAÇÃO



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>



CROQUI DO IMÓVEL

Inscrição Cadastral: 031700350010
Proprietário: MUNICIPIO DE ILHABELA
Endereço: RAPOSA, TRAVESSA DA, nº 35, Bairro: ZABUMBA
Área Territorial: 848.48 m²
Área Predial: m²



Ilhabela, 12 de Junho de 2026

Coordenadas Geográficas: 0.0 0.0

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

Ilhabela, 12 de Junho de 2026



Certidão de Diretrizes

Processo:

Data: 12 de Junho de 2026

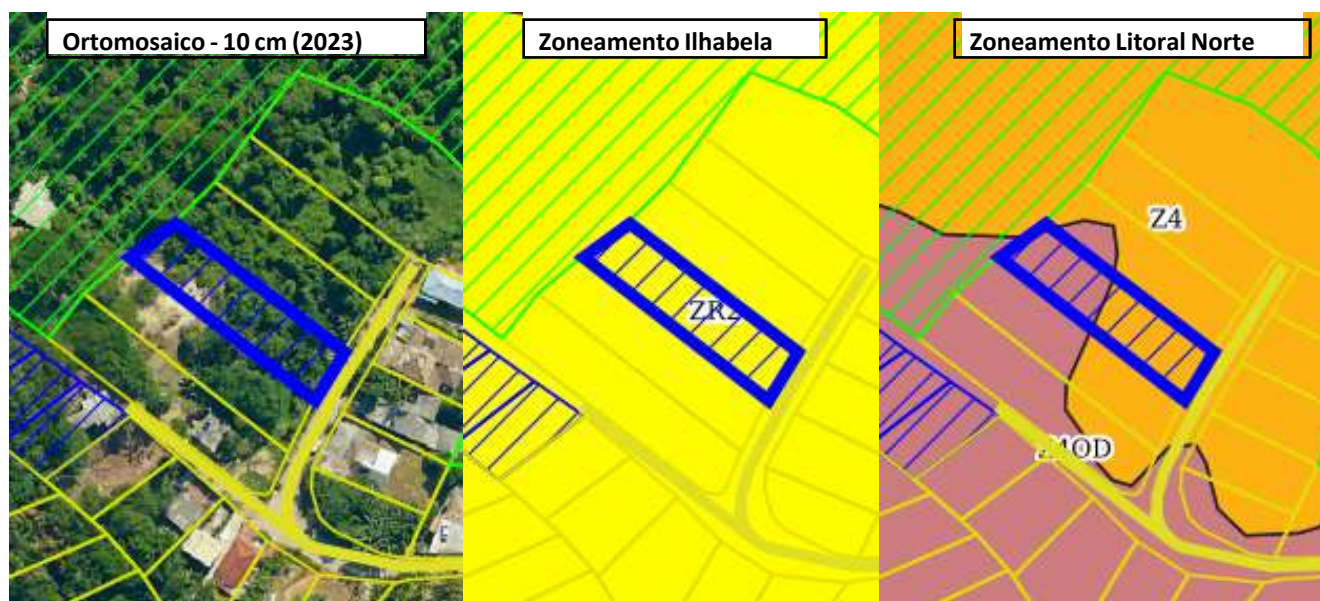
Inscrição Cadastral: 0317.0035.0010

Requerente:

Proprietário: MUNICIPIO DE ILHABELA

Endereço: RAPOSA, TRAVESSA DA, nº 35 - ZABUMBA

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



OS PONTOS GEORREFERENCIADOS NAS IMAGENS ACIMA INDICAM QUE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO NAS SEGUINTE ZONAS ECOLÓGICAS ECONÔMICAS 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; Z4	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.; 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%; 60%



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 0317.0035.0010

OBJETO: Levantamento aproximado do valor do IMÓVEL PÚBLICO.

OBJETIVO: Tem como o objetivo de levantar o valor aproximado do imóvel de acordo com a sua localização e seguindo as diretrizes da NBR Nº 14.653-2.

AUTOR DA AVALIAÇÃO: ENG. GABRIEL MELO DOS SANTOS

DATA DO MODELO: Ilhabela, 25 de dezembro de 2024.

ENDEREÇO: TRAVESSA DA RAPOUSA, Nº 35, BAIRRO DA ZABUMBA, ILHABELA - SP

TIPOLOGIA: TERRENO VAGO COM ÁREA VERDE.

ÁREA DO TERRENO: 870,00M²*

ÁREA DO TERRENO AVALIADO: 870,00 M² *

(*) Valor aproximado retirado pelo GEOPROCESSAMENTO, podendo ter variação se verificado in-loco.



1 – APRESENTAÇÃO

O presente trabalho foi elaborado à luz da Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR N° 14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Teve o proceder a localização do imóvel e sua Vistoria Técnicas com elaboração de relatório fotográficos e levantamento em campo.

Finalizando ao informar ao contratante o valor total do imóvel objeto da demanda.

2 – SOLICITANTE

Este Laudo de Avaliação foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Ilhabela, com o objetivo de levantar o valor aproximado do imóvel público.

3 – LOCALIZAÇÃO

A propriedade está próxima de equipamentos públicos e possuindo logradouros próximos, sendo uma via local que possibilita o tráfego de veículos automotores e pedestre sentido Barra Velha no município.

O imóvel se encontra em região montanhoso em área predominantemente residencial.

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Tem como o objetivo de levantar o valor aproximado do imóvel de acordo com a sua localização e seguindo as diretrizes da NBR N° 14.653-2 para afins de possível locação do imóvel.

5 – METODOLOGIA

O objetivo da avaliação é determinar o valor aproximado do imóvel, levando em consideração sua localização e conforme as diretrizes da NBR N° 14.653-2, para fins de possível locação do imóvel. A metodologia aplicada foi a avaliação de imóveis por meio estático.



6 – INFORMAÇÃO COMPLEMENTARES

As variáveis e os dados coletados das amostras dos lotes à venda no município são elementos necessários para a equação de classificação do grau de confiança.

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	62
Dados utilizados no modelo:	54

Os dados não utilizados são filtrados para atender a qualidade no Grau de confiança solicitado.

6.1 – DESCRIÇÃO DA VARIÁVEL

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total da imóvel medida em m ²	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização, com critério de pontuação, onde os lotes com a menor interferência de inclinação recebem mais pontos.	Sim
Frente Múltipla	Numérica	Dicotômica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0, onde os lotes teoricamente recebem mais valor por ser classificado de esquina ou com o fundo na rua.	Não
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização, com critério de pontuação de aproximação do imóvel avaliado	Sim
Fator APP	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização, também com critério de pontuação, onde os lotes com a menor interferência de APP recebem mais pontos.	Sim
Condomínio	Numérica	Dicotômica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1), onde os lotes teoricamente recebem mais valor por pertencer a um condômino.	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	Sim



7. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO



TERRENO:

- Área:* 870,00 M²
- Área Avaliado:* 870,00 M²
- Formato: Retangular.
- Localização: Próximo de equipamentos públicos.
- Topografia: Terreno com declividade ao fundo;
- Zona Urbana de Alta Restrição;
- Área em APP; não consta;
- Frente multiplica: Não;
- Condomínio: Não.



7.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região apresenta imóveis residenciais, variando a residências de baixa padrão construtiva a residências de médio padrão construtivo, com boa preservação da mata, e está localizada em uma área montanhoso, com aclive aos fundos e laterais. Há equipamentos públicos próximos à região, como escola.

7.1.1 ABASTECIMENTOS D'ÁGUA

Possui rede de abastecimento pela concessionária local, SABESP.

7.1.2 ENERGIA ELETRICA

O sistema de energia elétrica está sob a responsabilidade da Elektro.

7.1.3 PAVIMENTAÇÃO

A pavimentação do logradouro é com pavimentação com intertravados com bom estado de conservação.

7.1.4 LIMPEZA URBANA

A coleta domiciliar é realizada regularmente pela empresa Beta Ambiental.

7.1.5 MELHORAMENTOS

Há serviço telefônico e de internet na localidade.



7.2 FATOR LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A codificação do Fator de Localização tem caráter qualitativo e é realizada por meio de um critério de pontuação acumulativa. Assim, o imóvel avaliado, caso esteja a cerca de 500 metros de um ou mais objetos de codificação, receberá um adicional de 1,00 ou mais pontos na sua pontuação total. Portanto, quanto mais pontos o imóvel acumular, maior será seu valor. Nos elementos pesquisados, será aplicado um fator de localização, levando em consideração a posição da gleba avaliada em relação aos lotes de terrenos levantados, com base em observação local e estimativas de corretores imobiliários. Para o caso em questão, os fatores são os seguintes:



Imagem coletado pelo Geoprocessamento 2025.

Este imóvel avaliado está próximo à equipamentos públicos.

CODIFICAÇÃO DO FATOR LOCALIZAÇÃO

OBJETO	PESO
EQUIPAMENTOS PUBLICOS	1
PROXIMO A PRAIA	1
PROXIMO A AVENIDA	1
PROXIMO AO CENTRO COMERCIAL	1
OUTROS	1

Fator localização é acumulativo, adota-se peso 1.



7.3 FATOR DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

A codificação do Fator de Área de Preservação Permanente (APP) tem caráter qualitativo e é realizada por meio de um critério de pontuação acumulativa. Assim, o imóvel avaliado, quanto menor sua influência dentro da área designada para a preservação permanente, receberá um adicional de pontos conforme a área de influência indicada na codificação abaixo. Portanto, o imóvel com maior pontuação terá maior valor.

Logo, o imóvel com mais peso, valerá mais.



Imagem coletado pelo Geoprocessamento 2024.

Este imóvel avaliado está fora da influência da Área de Preservação Permanente (APP).

CODIFICAÇÃO DO FATOR DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

OBJETO	PESO
0% do Lote em APP	5
1 a 25% do Lote em APP	4
26 a 50% do Lote em APP	3
51% a 75% do Lote em APP	2
76% a 100% do Lote em APP	1

Adota-se o imóvel sem interferência em APP, com peso 5,00.



7.4 FATOR DA SUPERFÍCIE DO TERRENO (TOPOGRAFICO)

A codificação do Fator de Superfície do Terreno/Topografia tem caráter qualitativo e é realizada por meio de um critério de pontuação acumulativa. Assim, quanto mais plano for o imóvel avaliado em comparação ao logradouro, melhor será a sua avaliação. Portanto, o imóvel com maior pontuação terá maior valor.



Imagem coletado pelo Geoprocessamento 2024.

Nesta área parcial do imóvel avaliado está em área de aclive ao fundo.

CODIFICAÇÃO DO FATOR DA SUPERFÍCIE DO TERRENO - TOPOGRAFIA

CARATERISTICA TOPOGRAFICA	VALOR NBR	PESO
TERRENO SEMI-PLANO	1,00	3
CAIDO PARA OS FUNDOS ATÉ 5%	0,95	3
CAIDO PARA OS FUNDOS DE 5% ATE 10%	0,90	3
CAIDO PARA OS FUNDO DE 10% ATÉ 20%	0,80	2
CAIDO PARA OS FUNDOS COM MAIS DE 20%	0,70	1
EM ACLIVE ATÉ 10%	0,95	3
EM ACLIVE ATÉ 20%	0,90	3
EM ACLIVE ACIMA DE 20%	0,85	2
ABAIXO DO NIVEL DA RUA ATÉ 1,00 M	1,00	3
ABAIXO DO NIVEL DA RUA DE 1,00 A 2,50M	0,90	3
ABAIXO DO NIVEL DA RUA DE 2,50 A 4,00M	0,80	2
ACIMA DO NIVEL DA RUA ATÉ 2,00 M	1,00	3
ACIMA DO NIVEL DA RUA DE 2,00M ATÉ 4,00M	0,90	3

Adota-se Terreno com declividade acima de 20%, Valor NBR 0,85, com peso 1,00.



7.5 FATOR DE FRENTE MULTIPLA

A codificação do Fator de Frente Múltipla tem caráter dicotômico e é realizada por meio de um critério de pontuação objetiva. Entende-se que o imóvel avaliado tem ou não frente múltipla. Se sim, terá maior valor.



CODIFICAÇÃO DO FATOR DE FRENTE MULTIPLA

CARATERISTICA	RESPOSTA	PESO
TEM FRENTE MULTIPLA?	SIM	2
	NÃO	1

Neste imóvel NÃO POSSUI frente múltipla, logo, o peso é 1.

7.6 FATOR DE CONDOMINIO

A codificação do Fator de Condomínio tem caráter dicotômico e é realizada por meio de critério de pontuação objetiva. Entende-se que o imóvel avaliado possui ou não características de condomínio; caso possua, terá maior valor.

CODIFICAÇÃO DO FATOR DE CONDOMINIO

CARATERISTICA	VALOR NBR	PESO
ESTA EM CONDOMINIO?	SIM	1
	NÃO	0

Neste imóvel NÃO está em Condomínio, logo, o peso é 0.



8 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo, depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos.

Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção, volume de terrenos em zona de incorporação, tendem a afetar o equilíbrio entre os níveis de oferta e procura.

No presente trabalho, procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado. O imóvel avaliando por encontrar-se em área de boa valorização, apresenta uma liquidez razoável e adéqua-se ao mercado imobiliário na área comercial, principalmente pelo processo de aquecimento que sofre o bairro.

9 - FINALIDADE DO LAUDO

O Laudo de Avaliação tem por finalidade estimar aproximadamente o VALOR DE MERCADO do bem avaliando. Como valor de mercado entende-se aquele pelo qual um imóvel é locado no mercado imobiliário, sendo as partes interessadas, conhecedores do mercado e livres para operar sem sofrer nenhuma pressão.

9.1 - INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

No presente trabalho utilizou-se a metodologia de estatística de determinação homogeneização de preço comparando com outros terrenos próximo e dentro da região de avaliação, achando sua média e o seu desvio padrão.

9.2 - DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.2.1 O MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a prospecção realizada no mercado imobiliário da região em que está inserido o avaliando, constatamos uma quantidade não significativa de agentes atuando nesta área e alguns imóveis similares sendo ofertados no que se refere a terrenos urbanos.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



Em função de sua constituição, o público de interesse na aquisição de um imóvel com as características do avaliando seria para ocupação ou investimento.

De acordo com a prospecção mercadológica realizada na região, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justa e perfeita e de acordo com a configuração de mercado descrito classificamos o avaliando como imóvel de ALTO LIQUIDEZ.

Desempenho do Mercado	Médio
Absorção pelo Mercado	Médio
Volume de Oferta	Baixo
Nível de Demanda	Alto
Liquidez do Imóvel	Alto

Foram analisados elementos comparáveis ao imóvel, todos no mesmo município do avaliando. Para a correta aplicação de técnicas avançadas para análise crítica do comportamento do mercado imobiliário faz-se necessária uma análise complementar dos fatores socioeconômicos de influência nas relações de compra/venda dos imóveis.

Valor de imóveis semelhante e que estão em oferta até a presente data desse laudo e que estão próximas ao imóvel em análise deste laudo dentro do município, conforme em anexo dessa avaliação.

Antes de se caracterizar um mercado específico, se faz necessário entender seu funcionamento e os seus mecanismos. São três as partes componentes deste, a saber: os bens levados a mercado, as partes desejosas em tê-los e as partes interessadas em adquiri-los.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é a denominada "TRATAMENTO POR FATORES" onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

9.2.2 VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS PARA O IMÓVEL:

Com o objetivo de apurar o justo valor do m2 do IMÓVEL, foi feito pesquisas de mercado imobiliário da cidade de Ilhabela, lotes residenciais, destacando a microrregião de localização do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



Como não é possível, por óbvias razões, fáceis de entender, obter dados idênticos ao imóvel a ser avaliado, torna-se necessário homogeneizar os elementos pesquisados, utilizando suas características e características topográficas.

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO ESTATÍSTICO DE DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Os tratamentos por fatores correspondem à aplicação da teoria cartesiana a engenharia de avaliações, ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema de localização, problema de testada, problema de profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Todos os **fatores**, se referem a essa situação paradigma, todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

10 - CALCULOS ESTATISTICO DO PREÇO HOMOGENIZADO

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	TRAVESSA DA RAPOUSA, Nº 35	-
Complemento	0317.0035.0010	-
Bairro	ZABUMBA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	870,00	Não
Topografia	1,00	Não
Localização	1,00	Não
Fator APP	5,00	Não



10.1 – ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	307,00	14.165,00	13.858,00	2.754,61
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,13
Localização	0,00	4,00	4,00	1,31
Fator APP	1,00	5,00	4,00	3,94

10.2 – COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8586202 / 0,8586202
Coeficiente de determinação:	0,7372286
Fisher - Snedecor:	34,37
Significância do modelo (%):	0,00

10.3 – NOMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

10.4 – ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5856364,404	4	1464091,101	34,368
Não explicada	2087392,080	49	42599,838	
Total	7943756,484	53		

10.5 - EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+885,6677623 - 121,8249902 * \ln(\text{Área total}) + 30,44493831 * \text{Topografia} + 201,9233539 * \text{Localização} + 113,1513861 * \text{Fator APP}$

**10.6 TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressões):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-3,76	0,05
Topografia	x	0,75	45,50
Localização	x	5,62	0,00
Fator APP	x	4,52	0,00
Valor unitário	y	2,83	0,68

10.7 CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	-0,23	-0,12	-0,31	-0,49
Topografia	x2	-0,23	0,00	0,45	0,01	0,36
Localização	x3	-0,12	0,45	0,00	0,31	0,68
Fator APP	x4	-0,31	0,01	0,31	0,00	0,62
Valor unitário	y	-0,49	0,36	0,68	0,62	0,00

10.8 CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,18	0,37	0,01	0,47
Topografia	x2	0,18	0,00	0,31	0,25	0,11
Localização	x3	0,37	0,31	0,00	0,11	0,63
Fator APP	x4	0,01	0,25	0,11	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,47	0,11	0,63	0,54	0,00

10.9 TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	143,16	409,78	-266,62	-186,2374%	-1,291768	0,06812100
2	590,00	735,17	-145,17	-24,6051%	-0,703352	0,01791200
3	1.179,79	1.170,59	9,20	0,7795%	0,044559	0,00002700
4	1.000,00	1.136,86	-136,86	-13,6855%	-0,663068	0,00566900
5	1.333,33	1.369,22	-35,89	-2,6920%	-0,173906	0,00067200
6	185,68	139,21	46,47	25,0284%	0,225161	0,00124800
7	931,93	822,71	109,22	11,7202%	0,529192	0,00433200
8	665,19	345,41	319,78	48,0731%	1,549330	0,03392900
9	1.040,42	993,49	46,93	4,5106%	0,227374	0,00087000
10	633,33	482,33	151,00	23,8428%	0,731616	0,03349000
11	1.074,81	1.002,13	72,58	6,7528%	0,351650	0,00197900
12	480,77	468,53	12,24	2,5466%	0,059318	0,00007300
13	313,81	680,59	-366,78	-116,8792%	-1,777051	0,01438400
14	1.199,86	973,82	226,04	18,8392%	1,095188	0,02275200
15	394,53	168,62	225,91	57,2599%	1,094527	0,02507000
18	569,40	831,28	-261,88	-45,9915%	-1,268794	0,01372700



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



19	1.116,33	922,80	193,53	17,3362%	0,937652	0,01723400
20	507,61	821,89	-314,28	-61,9128%	-1,522673	0,03783900
21	1.140,07	1.047,01	93,06	8,1627%	0,450880	0,00569700
22	666,67	934,93	-268,26	-40,2391%	-1,299736	0,01956200
23	219,78	351,05	-131,27	-59,7262%	-0,635988	0,01548600
24	683,33	821,78	-138,45	-20,2612%	-0,670797	0,00443700
25	401,36	593,40	-192,04	-47,8468%	-0,930428	0,02013300
26	73,10	-3,61	76,71	104,9374%	0,371658	0,00528100
27	166,47	210,49	-44,02	-26,4443%	-0,213286	0,00118500
28	1.358,23	967,63	390,60	28,7579%	1,892461	0,07456300
29	517,87	483,53	34,34	6,6318%	0,166397	0,00057500
30	1.488,10	1.439,86	48,24	3,2417%	0,233724	0,00166000
31	1.369,29	1.021,46	347,83	25,4021%	1,685239	0,07388000
32	822,12	644,24	177,88	21,6372%	0,861852	0,00937000
33	700,00	778,38	-78,38	-11,1976%	-0,379768	0,00187700
35	1.071,75	1.032,46	39,29	3,6662%	0,190374	0,00096900
36	484,58	548,26	-63,68	-13,1422%	-0,308553	0,00217300
37	257,69	453,14	-195,45	-75,8469%	-0,946960	0,04632000
38	339,17	486,40	-147,23	-43,4086%	-0,713328	0,01452500
39	703,97	1.062,13	-358,16	-50,8772%	-1,735295	0,02687400
40	999,90	822,82	177,08	17,7101%	0,857972	0,01204200
43	800,00	689,19	110,81	13,8508%	0,536858	0,01332400
44	1.250,00	1.206,19	43,81	3,5046%	0,212251	0,00535200
45	300,00	597,00	-297,00	-99,0007%	-1,438983	0,01408900
46	62,83	293,02	-230,19	-366,3735%	-1,115288	0,04422000
48	979,31	1.144,25	-164,94	-16,8421%	-0,799119	0,00783400
49	1.093,75	1.361,36	-267,61	-24,4673%	-1,296583	0,03643100
50	473,44	514,14	-40,70	-8,5971%	-0,197204	0,00073900
51	1.144,58	925,85	218,73	19,1105%	1,059775	0,02204200
52	550,96	573,78	-22,82	-4,1418%	-0,110563	0,00007700
54	777,78	663,56	114,22	14,6850%	0,553385	0,00868300
55	665,18	626,53	38,65	5,8110%	0,187279	0,00084000
56	1.034,77	654,68	380,09	36,7319%	1,841550	0,13622100
57	800,00	788,16	11,74	1,4677%	0,056890	0,00003200
58	1.025,00	1.054,15	-29,15	-2,8438%	-0,141227	0,00025000
59	781,76	909,27	-127,51	-16,3102%	-0,617774	0,00296300
60	1.068,80	665,40	403,40	37,7429%	1,954467	0,10012500
61	1.509,43	1.304,50	204,93	13,5769%	0,992912	0,02793700



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

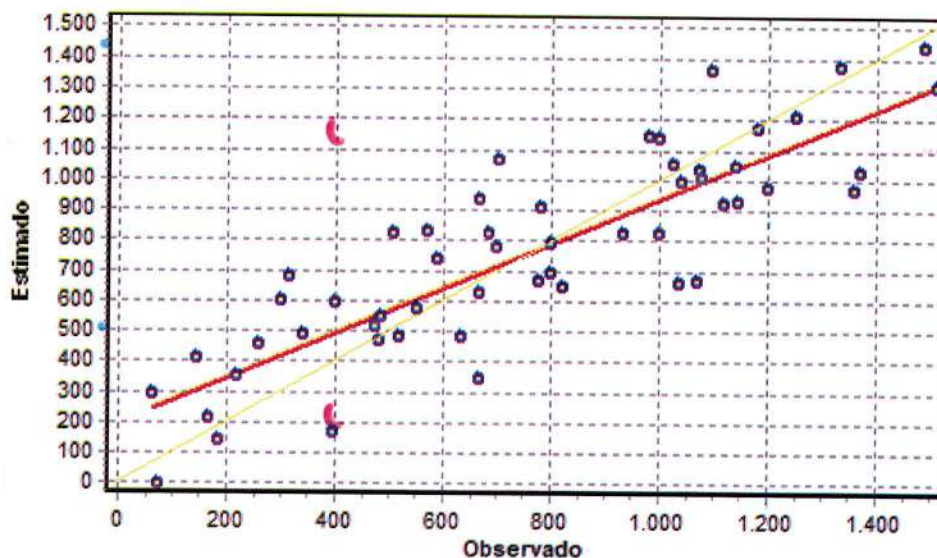


10.10 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

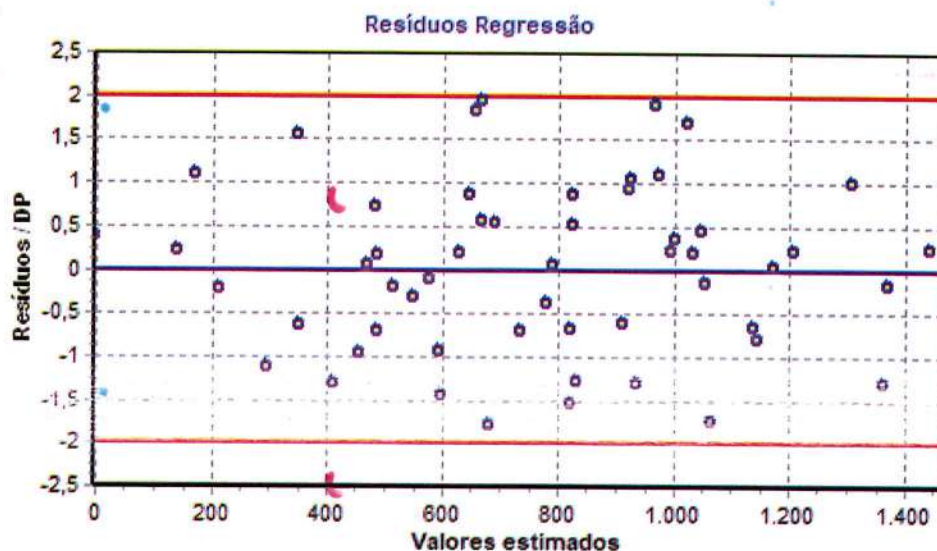
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



10.11 GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



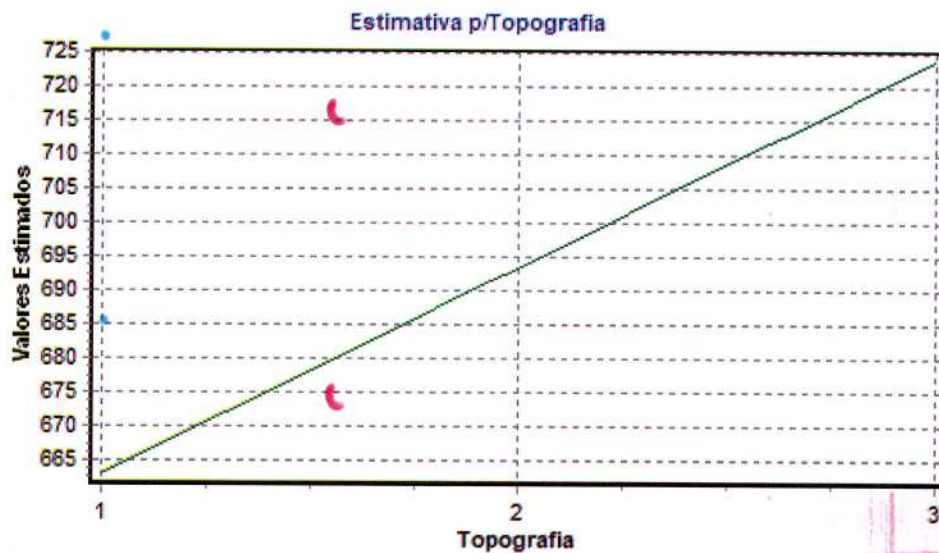
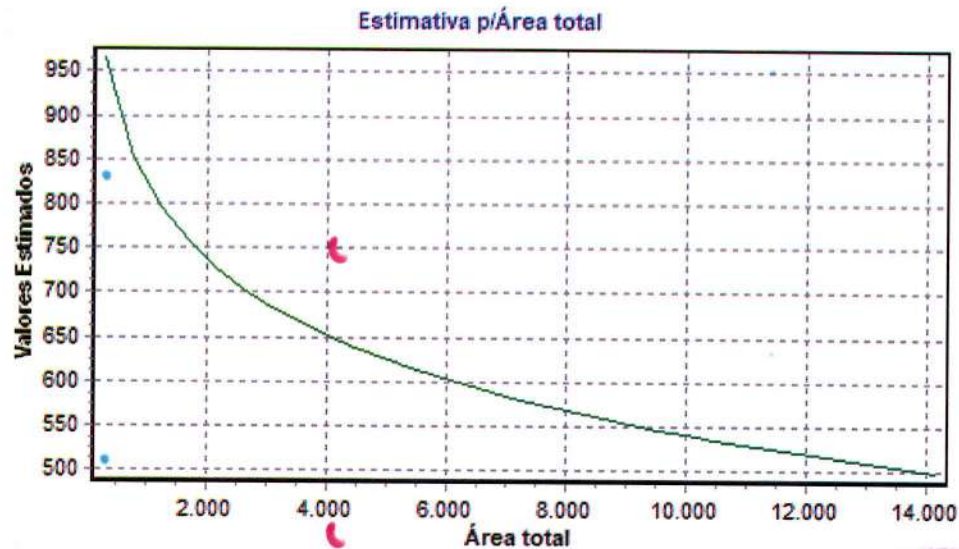
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



10.12 - GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



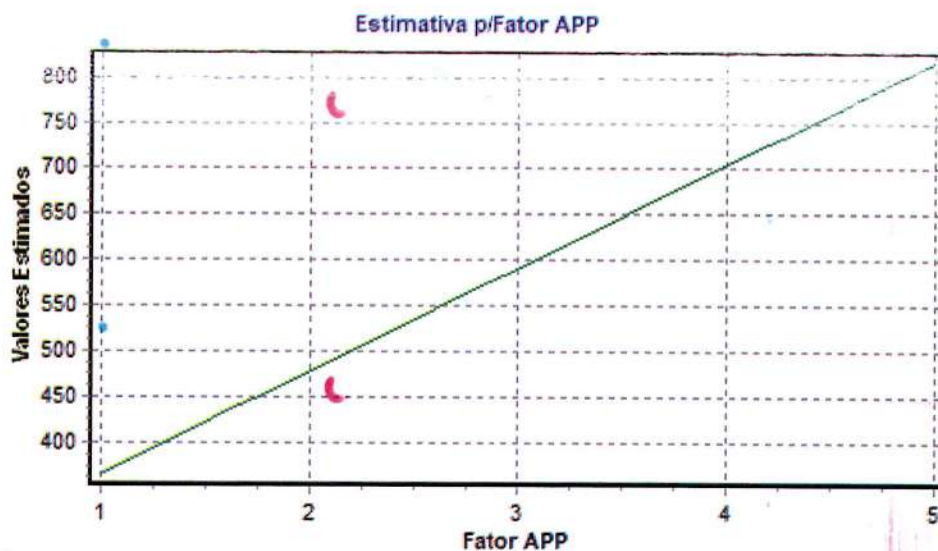
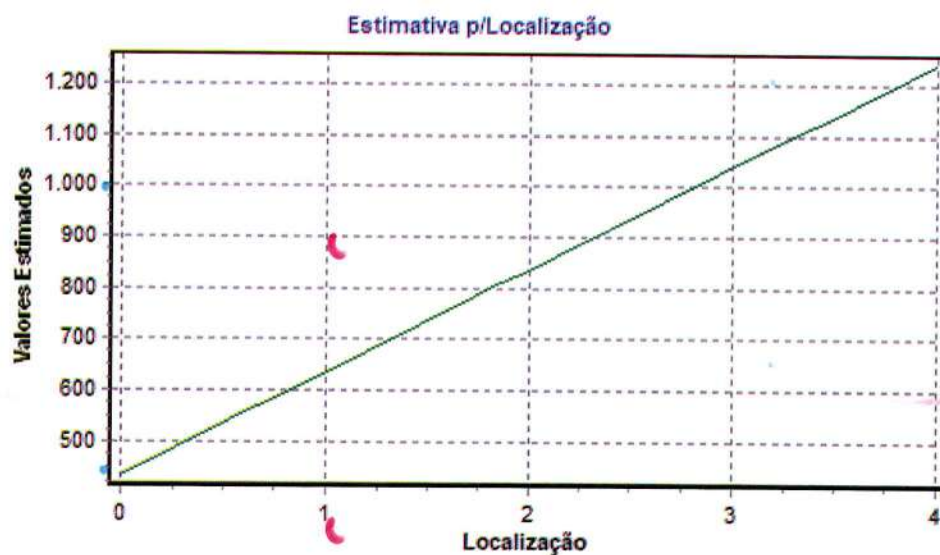


PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



11. AMOSTRAIS

Como anteriormente mencionado, existem muita demanda de imóvel e pouca oferta na região, gerando assim, uma não uniformidade em imóveis da região e conforme a NBR N° 14.653-



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – (ABNT), é necessário atingir o Coeficiente de Variação.

Amostra	Valor m2	F.Top	F.Fmult	F.Loc	F.APP	Condomínio
1	R\$ 143,16	1	2	0	5	NÃO
2	R\$ 590,00	2	1	2	2	SIM
3	R\$ 1.179,79	3	2	2	5	NÃO
4	R\$ 1.000,00	2	1	2	5	SIM
5	R\$ 1.333,33	3	1	3	5	NÃO
6	R\$ 185,68	1	1	0	2	NÃO
7	R\$ 931,93	2	1	2	3	NÃO
8	R\$ 665,19	2	1	0	3	NÃO
9	R\$ 1.040,42	3	1	2	5	NÃO
10	R\$ 633,33	2	1	1	1	SIM
11	R\$ 1.074,81	3	1	2	5	SIM
12	R\$ 480,77	3	1	1	2	NÃO
13	R\$ 313,81	2	1	1	4	NÃO
14	R\$ 1.199,86	3	1	2	5	NÃO
15	R\$ 394,53	2	1	0	2	NÃO
16	R\$ 69,17	1	1	0	2	NÃO
17	R\$ 3.120,24	3	2	4	0	NÃO
18	R\$ 569,40	2	1	1	5	NÃO
19	R\$ 1.116,33	3	1	1	5	SIM
20	R\$ 507,61	1	1	1	5	SIM
21	R\$ 1.140,07	3	1	1	5	NÃO
22	R\$ 666,67	2	2	1	5	SIM
23	R\$ 219,78	3	1	0	2	NÃO
24	R\$ 683,33	2	1	1	4	NÃO
25	R\$ 401,36	1	1	0	5	NÃO
26	R\$ 73,10	1	1	0	2	NÃO
27	R\$ 166,47	1	1	0	2	NÃO
28	R\$ 1.358,23	3	1	1	5	NÃO
29	R\$ 517,87	3	1	1	2	NÃO
30	R\$ 1.488,10	3	2	3	5	NÃO
31	R\$ 1.369,29	1	1	2	5	NÃO
32	R\$ 822,12	1	1	1	4	NÃO
33	R\$ 700,00	3	1	1	4	NÃO
34	R\$ 117,57	1	1	2	3	NÃO
35	R\$ 1.071,75	1	1	2	5	NÃO
36	R\$ 484,58	3	1	1	2	NÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



37	R\$ 257,69	3	1	2	2	NÃO
38	R\$ 339,17	1	1	0	5	NÃO
39	R\$ 703,97	2	1	2	5	SIM
40	R\$ 999,90	1	1	1	5	NÃO
41	R\$ 52,08	2	1	2	2	NÃO
42	R\$ 32,46	2	1	1	2	NÃO
43	R\$ 800,00	3	2	2	4	NÃO
44	R\$ 1.250,00	3	1	4	5	NÃO
45	R\$ 300,00	2	1	1	3	NÃO
46	R\$ 62,83	1	1	1	3	NÃO
47	R\$ 600,82	2	1	3	5	NÃO
48	R\$ 979,31	3	1	2	5	NÃO
49	R\$ 1.093,75	3	2	3	5	NÃO
50	R\$ 473,44	3	1	1	3	NÃO
51	R\$ 1.144,58	3	1	1	5	NÃO
52	R\$ 550,96	2	1	1	3	SIM
53	R\$ 2.250,00	3	1	4	5	NÃO
54	R\$ 777,78	2	2	2	2	NÃO
55	R\$ 665,18	1	1	0	5	NÃO
56	R\$ 1.034,77	1	1	2	4	NÃO
57	R\$ 800,00	2	1	1	5	NÃO
58	R\$ 1.025,00	3	1	2	4	NÃO
59	R\$ 781,76	2	1	2	4	NÃO
60	R\$ 1.068,80	1	1	0	5	NÃO
61	R\$ 1.509,43	2	1	3	5	NÃO
62	R\$ 2.750,00	1	1	3	5	NÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

R. Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 – Perequê

CEP 11630-000 | Fone (12) 3896 9200 – 3896 9208

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



13. ESTIMATIVAS DE VALORES:

13.1 Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	834,13	6,16%	
Valor Médio	888,88	-	III
Valor Máximo	943,62	6,16%	

Adota-se o valor de avaliação do imóvel de "Limite Inferior" com 80% de certeza.

Portanto, o valor do terreno do imóvel de **870,00M²**, após realizar uma avaliação estatística, o valor total está estimado em **R\$ 725.693,10**.

17- VALOR FINAL

Valores coletados conforme as análises anteriores.

Imóvel	Valor do Terreno	Valor da Construção	TOTAL DO IMÓVEL
01	R\$ 725.693,10.	-	R\$ 725.693,10.

Conforme o resultado do Cálculo Acima, o valor do imóvel é estimado em **R\$ 725.693,10**. portanto, permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo arbitro, em até 1%.

Logo, estima-se o valor do imóvel avaliado em **R\$ 730.000,00**.

17 – CONCLUSÃO

Após a análise dos dados amostrais, parâmetros técnicos e cálculos efetuados, conclui-se que o valor mais adequado para a presente avaliação é o **Limite Mínimo**. Assim, considerando o valor estimado do terreno opina-se que o **valor de mercado do imóvel avaliado é de R\$ 730.000,00**.

Ilhabela, 06 de Fevereiro de 2026.


Eng. Gabriel Melo dos Santos

CREA-SP 5071248916

Diretor de Projetos e Acompanhamentos
Secretaria de Obras e Planejamento Urbano

[illegible]

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84