



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
0696.0249.0010	20924		00

STATUS DO IMÓVEL

SITUAÇÃO
ATIVO

LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	QUADRA	LOTE	BLOCO	LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO	COMPLEMENTO
11640-752	RUA PAULINA SERAFIM DOS ANJOS	249	RIBEIRÃO		AREA 48				CASA DE PASSAGEM FEMININA

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	COMPLEMENTO	CIDADE
11630-000	R.PREF.MARIANO P.DE A.CARVALHO	86	PEREQUE		ILHABELA - SP

PROPRIETÁRIOS

NOME/RAZÃO SOCIAL
MUNICIPIO DE ILHABELA

ÁREA DO TERRENO

TIPO TESTADA	MEDIDA DA TESTADA	ÁREA TERRENO
TESTADA PRINCIPAL	15,000	435,00000

CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO
128,21000	128,21000	25 - PR-4	RESIDENCIAL

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

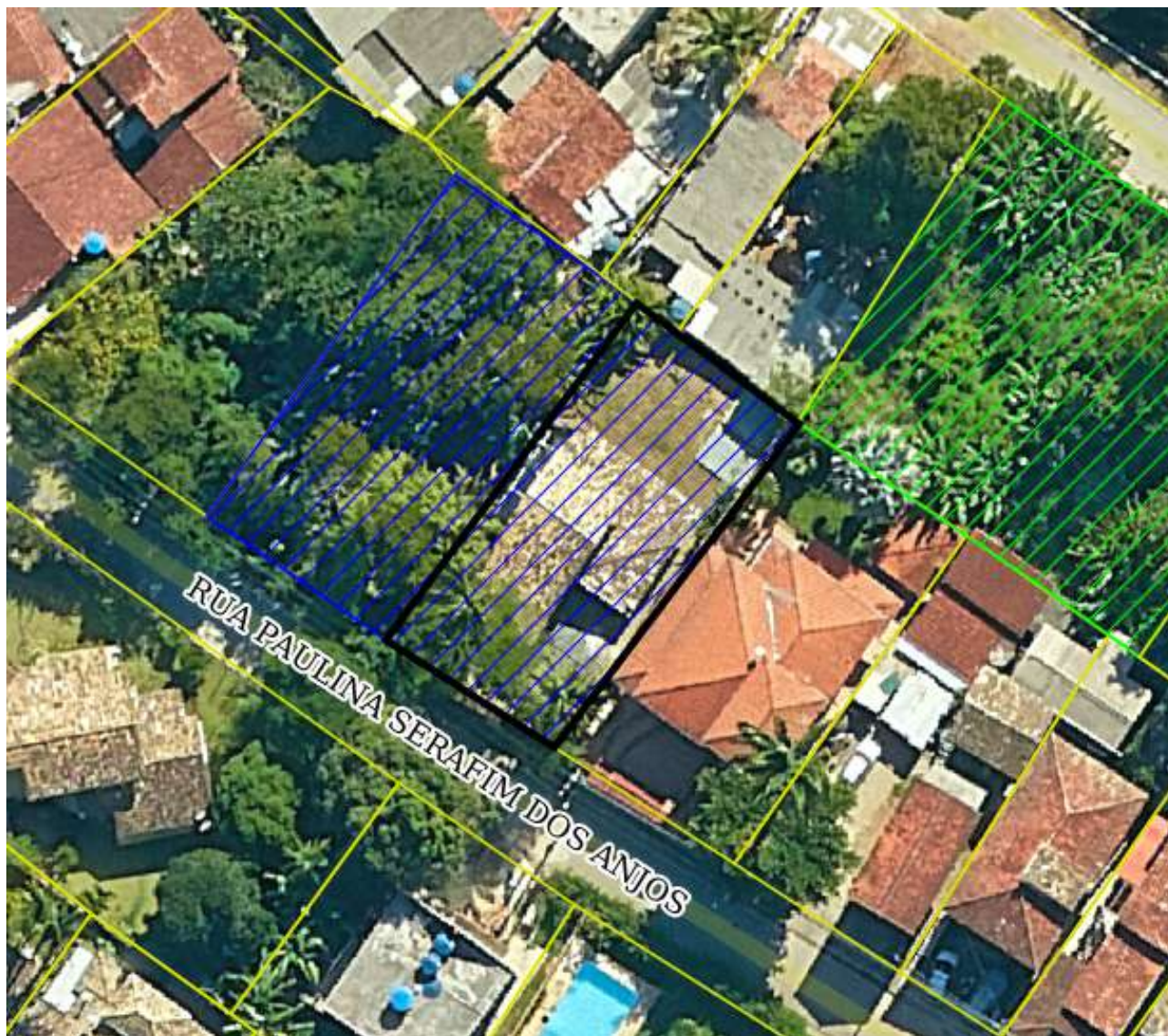
Inscrição Cadastral: 069602490010

Proprietário: MUNICIPIO DE ILHABELA

Endereço: PAULINA SERAFIM DOS ANJOS, nº 249, Bairro: RIBEIRÃO

Área Territorial: 435.0 m²

Área Predial: 128.21 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

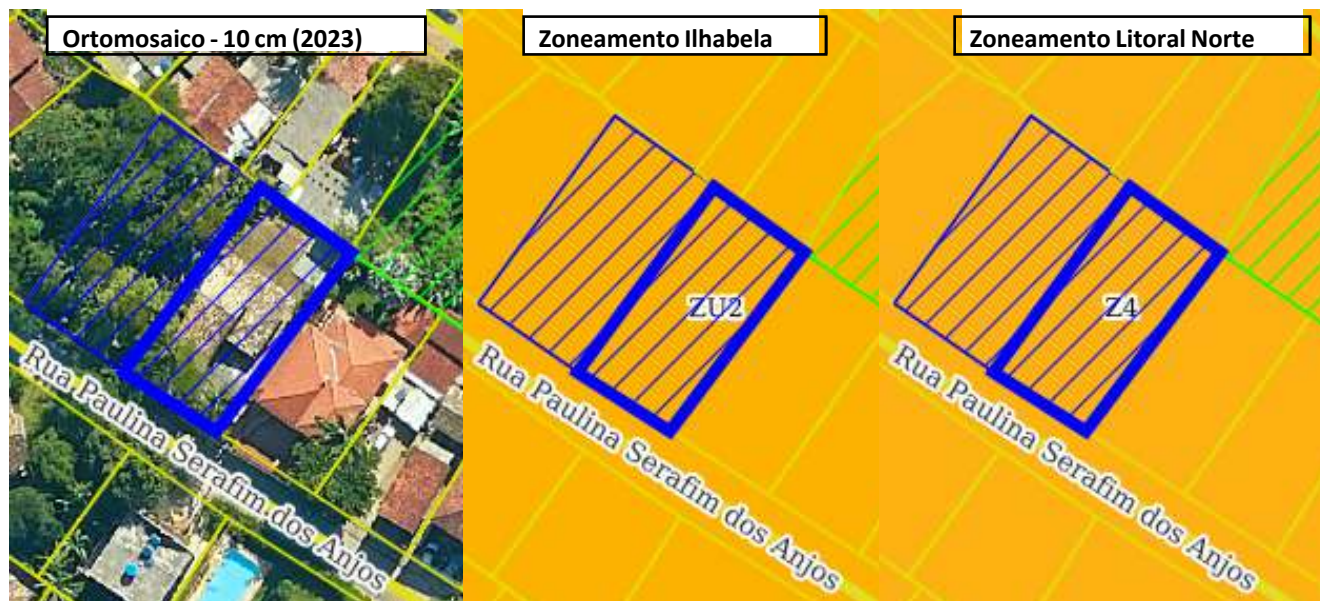
Inscrição Cadastral: 0696.0249.0010

Requerente:

Proprietário: MUNICIPIO DE ILHABELA

Endereço: PAULINA SERAFIM DOS ANJOS, nº 249 - RIBEIRÃO

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.	
ZU2	ZU2 - ZONA URBANA DE BAIXA RESTRIÇÃO	30	0.5	40%	0.5	600

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO LITORAL NORTE - DECRETO ESTADUAL 62.913/2017		
ZONA	DESCRIÇÃO	TAXA DE UTILIZAÇÃO
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.	60%



CARTÓRIO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE ILHABELA

FÁTIMA APARECIDA DE JESUS
Tabeliã

Rua Prefeito Mariano Procópio, 66 - Perequê - CEP 11630-000 - Ilhabela - SP - Tel (12) 3896.2509



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE

São Paulo

COMARCA DE

São Sebastião

MUNICÍPIO DE

Ilhabela

[Signature]
TABELIÃO

LIVRO

070

FLS.

061

Valor

Data

16/12/2008

Escritura de:

Desapropriação Amizável

Outorgante:

Walter de Souza Filho ex/ mulher

Helena Conceição Esteves

Outorgado:

Prefeitura do município da Estância
Balnearia de Ilhabela

Este Traslado pertence à

outorgada.



Serviço de Registro Civil
e Anexo de Ilhabela
Comarca de São Sebastião - SP
Fatima Aparecida de Jesus
Tabelião

Livro 70

pagina 061

ESCRITURA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL:-

SAIBAM, quantos virem esta pública escritura, que aos dezesseis dias do mês de dezembro do ano de dois mil e oito, neste Distrito e Município de Ilhabela, Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, em Cartório, perante mim Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como OUTORGANTES CEDENTES, daqui por diante chamados simplesmente por OUTORGANTES: "WALTER DE SOUZA FILHO", brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 8.461.393-SSP/SP e do CPF/MF nº 896.179.758-15, e, sua mulher "HELENA CONCEIÇÃO ESTEVES", brasileira, pedagoga, portadora do RG nº 10.344.200 SSP/SP, inscrita sob CPF/MF nº 040.519.158-83, casados em 22 de agosto 1987, no Regime da comunhão parcial de bens, posterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Professora Ida Kolb, nº 225, Bloco 5, apartamento 181, Casa Verde, São Paulo -Capital, Cep 02518-000; neste ato representada por seu marido Walter de Souza Filho, portador do RG: 8.461.393 SSP/SP, e do CPF/MF sob nº 896.179.758-15, conforme instrumento procuratório lavrado em 15 de dezembro de 2008 na Cidade e Capital de São Paulo, no Vigésimo sétimo Tabelião de Notas da Capital-SP, livro nº 1755, páginas 271, arquivada nestas notas na pasta nº 09, fls. 04; e, de outro lado como OUTORGADA CESSIONÁRIA, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede a Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, nº 86, bairro Perequê, neste município, inscrita no CNPJ: 46.482.865/0001-32, neste ato representada pelo Senhor Prefeito, Engenheiro Civil MANOEL MARCOS DE JESUS FERREIRA, brasileiro, casado, portador do RG: 12.118.099 SSP/SP, e do CPF: 026.098.638-02, residente e domiciliado à Rua Benedito Rodrigues dos Santos, nº 759, bairro Cocaia, neste município. Os presentes conhecidos entre si conforme declararam, bem como reconhecidos por mim tabelião como os próprios, de que trato através das Cédulas de Identidades retro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



03992602263438.000007018-2

P: 01443 R: 006018

R PREF MARIANO PROCÓPIO A CARVALHO 66 - PEREQUÊ
ILHABELA SP CEP 11630-000
FONE/FAX: 12-38962509

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

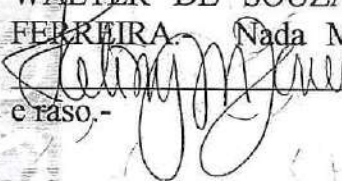


referidas, exibidas em seus originais do que dou fé. E perante mim pelos OUTORGANTES me foi dito o seguinte: São senhores e legítimos possuidores, completamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas e ônus reais, quites de impostos e taxas, inclusive hipotecas, mesmo legais, do imóvel constituído de PRIMEIRO: Um terreno situado no bairro do Bexiga, medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua Paulina Serafim dos Anjos, igual medida nos fundos, onde confronta com Benedito Mauro; 29,00m (vinte e nove metros) de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o imóvel de propriedade dos cedentes e do lado esquerdo com propriedade de José Pombo encerrando uma área de 435,00m² (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados) cadastrado na Municipalidade sob o nº. 0696.0249.0010, sendo o valor venal para o corrente exercício R\$ 11.745,00, e; Um terreno igualmente situado no bairro do Bexiga, medindo 15,00 (quinze metros) de frente para a Rua Paulina Serafim dos Anjos, igual medida na linha dos fundos, onde confronta com Benedito Mauro; 29,00 (vinte e nove metros) de ambos os lados, da frente aos fundos confrontando pelo lado esquerdo com terreno descrito acima, e pelo lado direito com a propriedade de José Pombo, encerrando uma área de 435,00m² (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), existindo no terreno uma casa que recebeu o nº. 235, pela Rua Paulina Serafim dos Anjos, contendo suíte, quarto, banheiro, cozinha, sala, varanda na frente e nos fundos, área de serviço e suíte externa, com área total construída de 140,90m² (cento e quarenta metros, noventa centímetros quadrados) cadastrado sob o nº. 0696.0235.0010, sendo o valor venal para o corrente exercício R\$ 53.521,85. Os dois terrenos são contíguos formando um só todo com área total de 870,00m² (oitocentos e setenta metros quadrados)". SEGUNDO: -Através do Decreto Municipal nº 1.673/2008, os imóveis descrito no item precedente foi declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, destinado a instalação de Centro Educação Infantil - Creche-Escola, bairro Bexiga. TERCEIRO: -Que convencionaram com a OUTORGADA em transferir-lhe, amigavelmente, os imóveis acima descrito, o que ora faz pela presente escritura e na melhor forma de direito, e, mediante o recebimento a título de indenização, pela transmissão feita, da importância de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), importância essa que declara e confessa receber neste

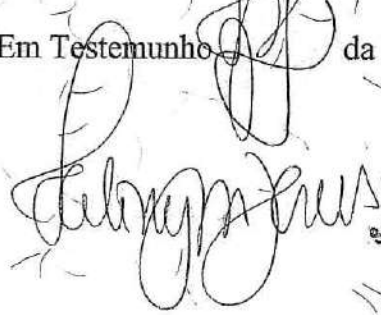
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
ILHABELA - SP
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃ: FATIMA APARECIDA DE JESUS

Fundado em 1951
N
Seção São Paulo
Filial à UNL

ato, através do cheque nº 850425, do Banco do Brasil, Conta Corrente 27.836-x, Agência nº 4694-9, desta Comarca, do que dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para jamais repetir em tempo algum, e, em consequência, transmite e transfere para a OUTORGADA, toda a posse, direitos e ação que sobre o referido imóveis tinha e vinha exercendo, para que dele a mesma OUTORGADA possa usar, gozar e dispor livremente, como seu que fica sendo, de hoje em diante, obrigando-se, por si, seus herdeiros e sucessores a fazer esta escritura sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, na forma e sob as penas da lei.

QUARTO:- Não está obrigado às exigências, restrições e alterações da lei de Previdência a Assistência Social. QUINTO:- Não existe ações reais e pessoais reipersecutórias, nem ônus reais, incidentes sobre o imóvel ora desapropriado, o que declara expressamente sobre responsabilidade civil e criminal. Em seguida, pela OUTORGADA, foi-me dito que aceitava esta escritura em todos os seus termos e que dispensa a apresentação de certidão de débitos fiscais responsabilizando-se por eventuais débitos que por ventura existente, nos termos do § 2º, art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/96. Pelas partes foi dito que autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca a fazer todos os atos que se façam necessários ao registro do presente. Fica dispensada a apresentação da guia de recolhimento de ITIBI, por parte da OUTORGADA. De como assim disseram e outorgaram dou fé. Pediram-me e eu lhes lavrei esta escritura que lida e achada conforme, aceitam e assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias de acordo com o Provimento 05/81/da E.C.G. DA Justiça do Estado de São Paulo. Eu, Fátima Aparecida de Jesus, Tabeliã, que digitei, conferi e assino. (a.a) Fátima Aparecida de Jesus.- WALTER DE SOUZA FILHO.- P.p. WALTER DE SOUZA FILHO.- MANOEL MARCOS DE JESUS FERREIRA. Nada Mais. Traslada na data retro que dou fé. Eu,  tabeliã, que digitei, conferi, assino em publico e raso.-

Em Testemunho da Verdade


Serviço de Registro Civil
e Anexo de Ilhabela
Comarca de São Sebastião - SP
Fátima Aparecida de Jesus
Tabeliã



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



03992602263438.000007019-0

P: 01443 R: 006019

R PREF MARIANO PROCÓPIO A CARVALHO 66 - PEREQUÊ
ILHABELA-SP CEP 11630-000
FONE/FAX: 12-36962509

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

Departamento Administrativo e Financeiro de Obras

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 0696.0249.0010

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, fevereiro de 2026.

ENDEREÇO: RUA PAULINA SERAFIM DOS ANJOS, Nº 249, BAIRRO DO RIBEIRÃO, ILHABELA-SP

TIPOLOGIA: CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL

ÁREA DO TERRENO: 435,00 M² *

ÁREA DO IMÓVEL AVALIADO: 88,21 M²

1 – APRESENTAÇÃO

O presente trabalho foi elaborado à luz da Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR Nº 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.

3 – LOCALIZAÇÃO

A propriedade está localizada entre Unidade Escolar e o Complexo /PEII – Posto de Saúde, Avenida Riachuelo. Também conta com pontos de ônibus nas proximidades. Situa-se próxima a uma via coletora do município, a qual conecta as norte-sul no município, facilitando o tráfego de veículos automotores e pedestres com destino à região sul da cidade.

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 Nº 14.653-2 para fins 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 Nº 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.
-----------------------------	--------

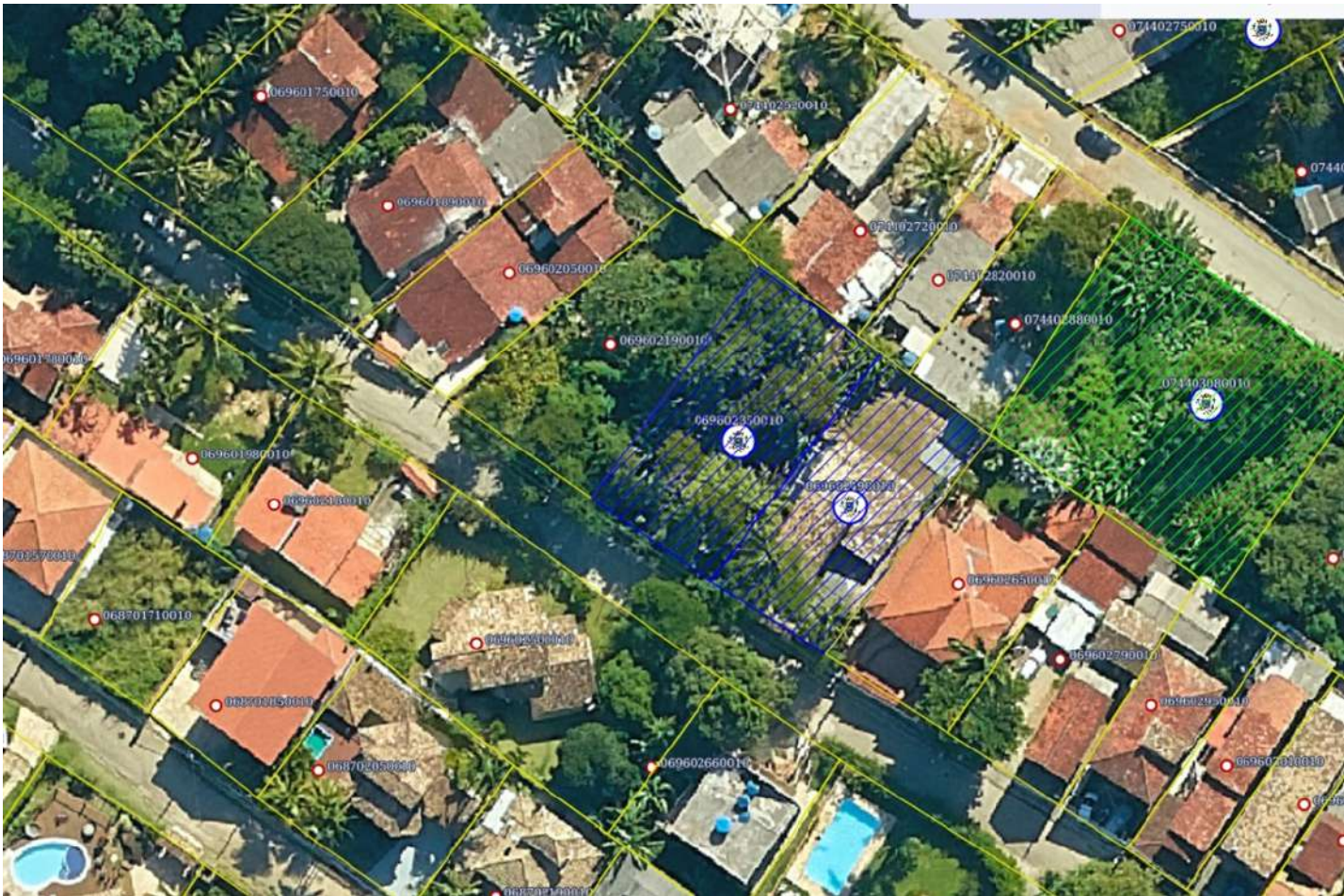
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	62
Dados utilizados no modelo:	58

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	Númerica	Quantitativa	Área total da imóvel medida em m²	Sim
Topografia	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização, com critério de pontuação, onde os lotes com a menor interferência de inclinação recebem mais pontos.	Sim
Frete Múltipla	Númerica	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	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização, com critério de pontuação de aproximação do imóvel avaliado	Sim
Fator APP	Númerica	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	Númerica	Dicotômica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1), onde os lotes teoricamente recebem mais valor por pertencer a um condômino.	Não
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	Sim

7. CARACTERISTICA DO IMOVEL AVALIADO



TERRENO:

Área total: 435,00 m².

Área avaliada: 435,00 m².

Formato: Parcialmente Retangular

Localização: Próximo de equipamentos públicos e outros.

Topografia: terreno em declive acima de 10%.

Zoneamento: Zona urbana de media restrição.

Área de Preservação Permanente (APP): Não Consta.

Frente múltipla: Não.

Condomínio: Não.

IMÓVEL:

Área construída: 88,21 m².

Tipologia: Padrão Médio.

Pavimentação da via: Intertravado.

Estacionamento: Uma vaga.

Qualidade construtiva: Média, porem necessário reforma.

7.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região é composta por imóveis residenciais, com construções de alto padrão construtivo. E de comercio de pequenos. Apresenta boa preservação da vegetação e está localizada em uma área parcialmente em áreas montanhosas. Nas proximidades, há uma praia como ponto turístico.

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 concreto.

7.1.4 LIMPEZA URBANA

A coleta domiciliar é realizada regularmente pela empresa Peralta 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:

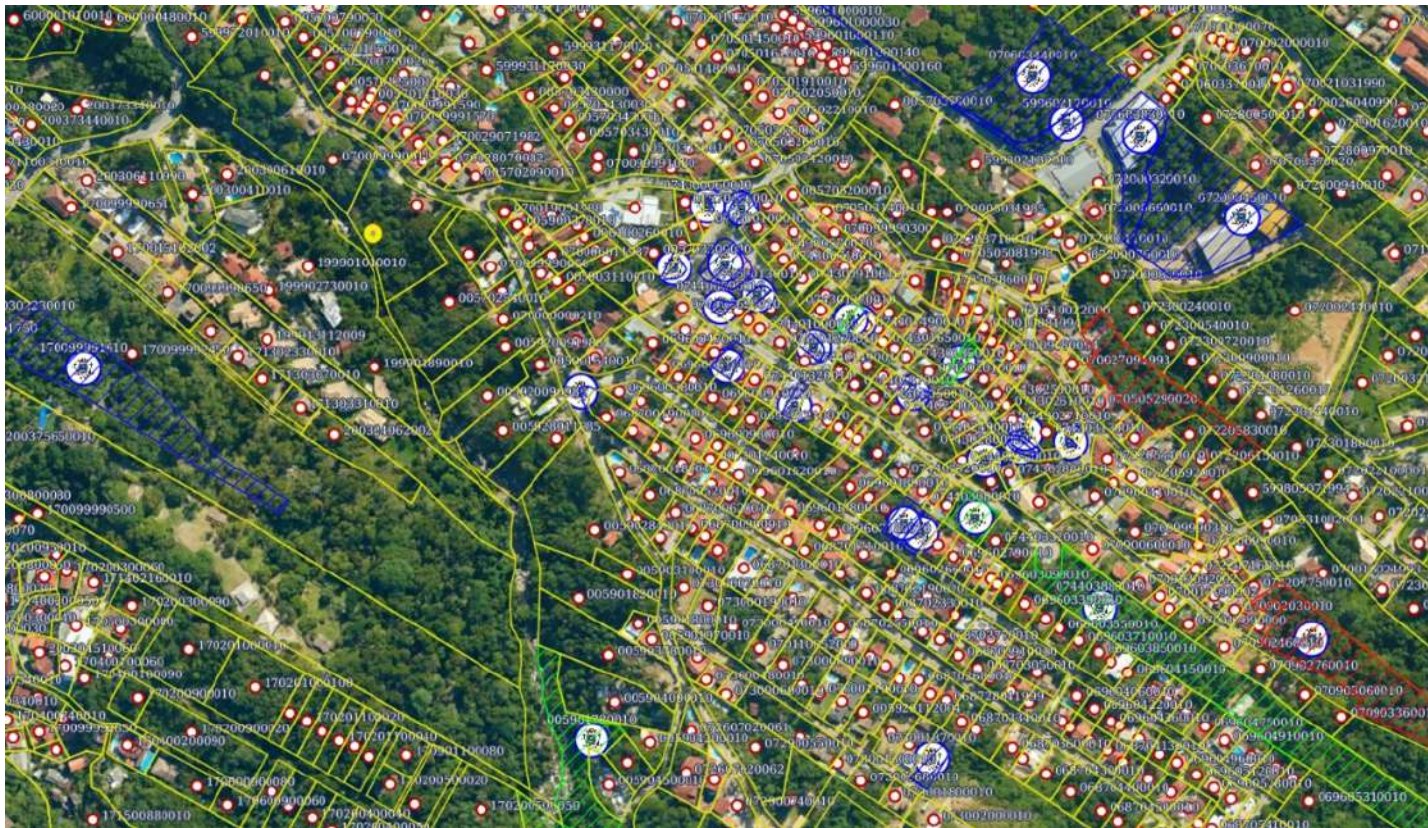


Imagem coletado pelo Geoprocessamento 2025.

O imóvel avaliado está localizado próximo a equipamentos públicos e outros.

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 2.

7.3 FATOR DE AREA 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.

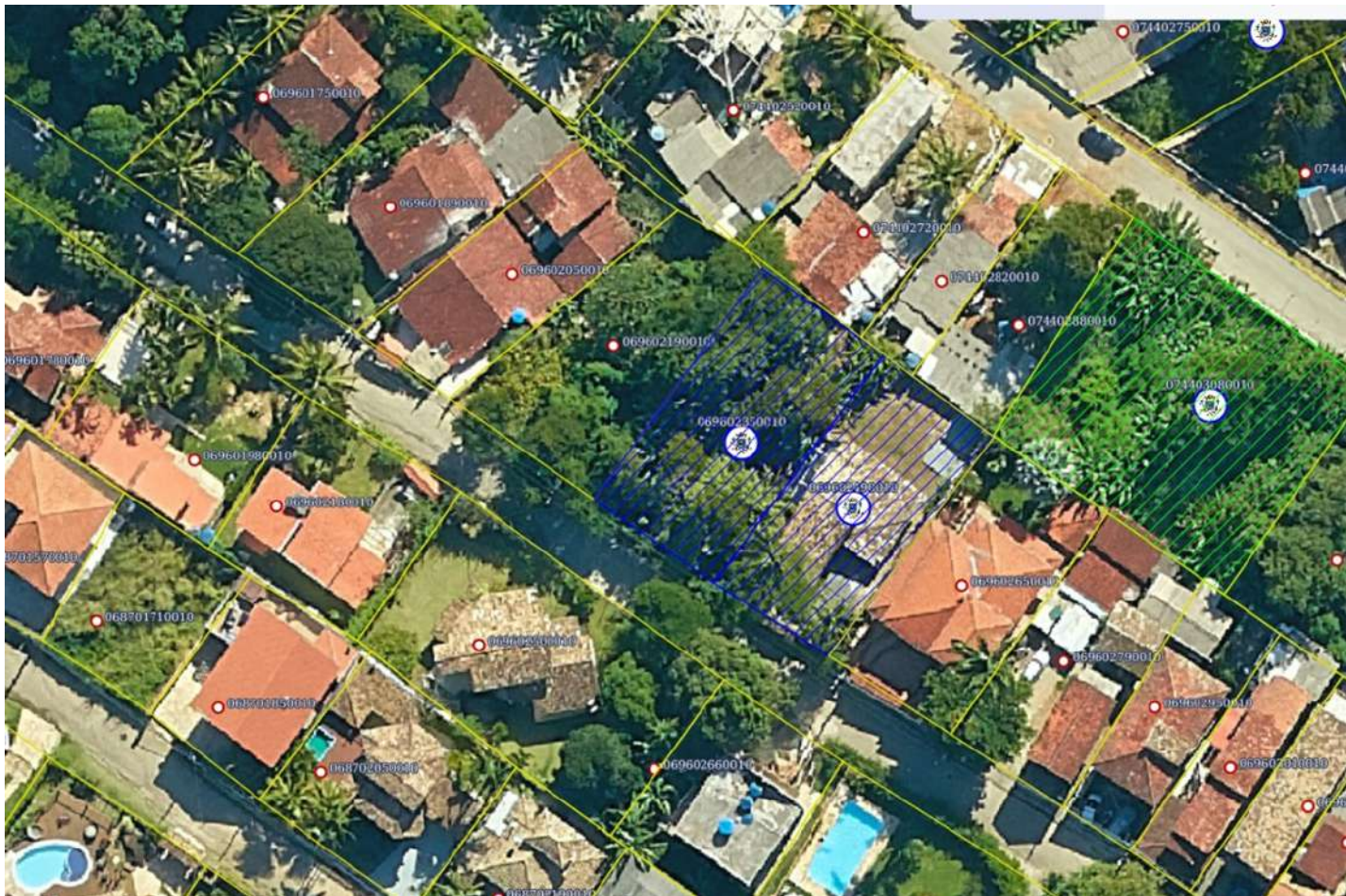


Imagem coletado pelo Geoprocessamento 2024.

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

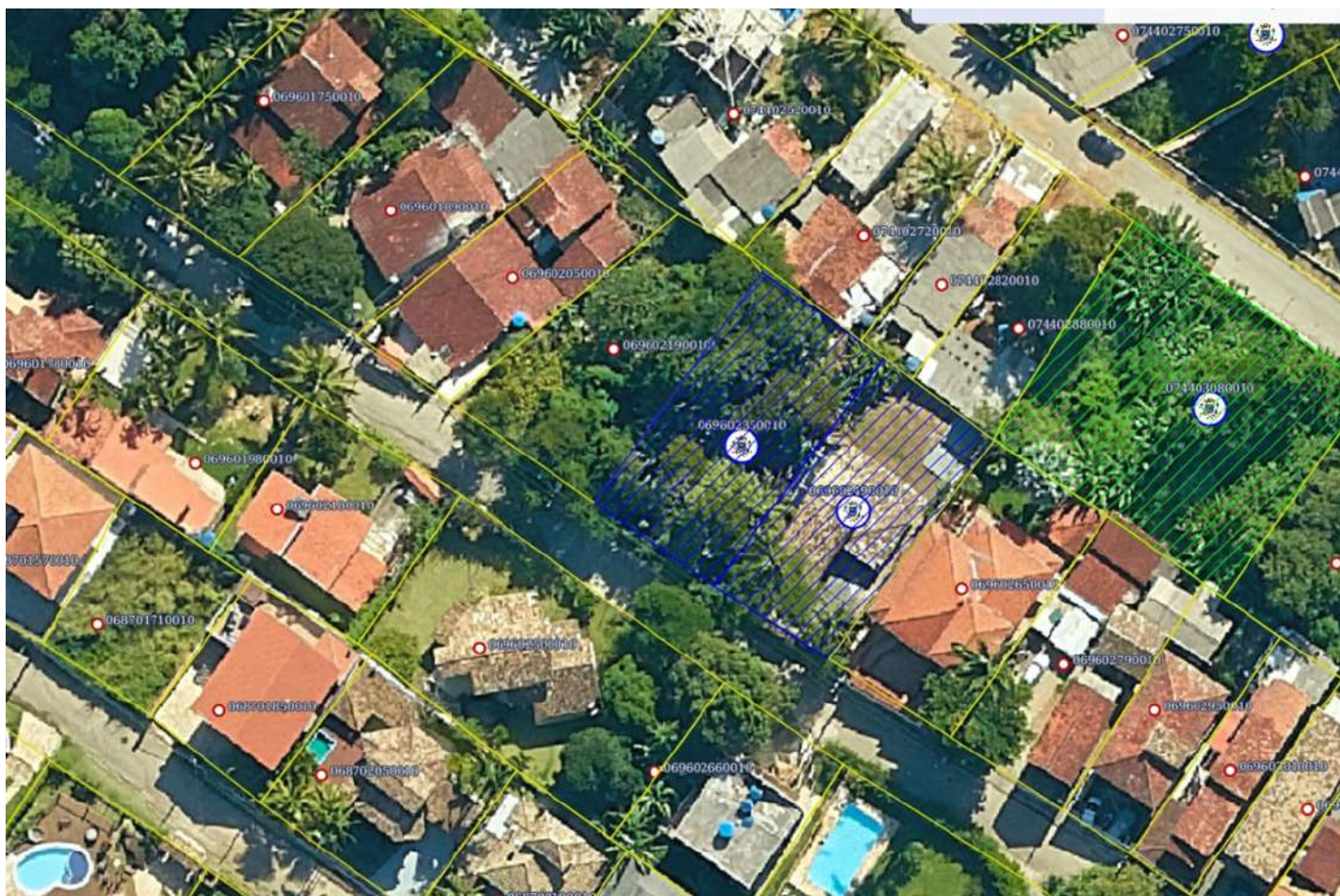
CODIFICAÇÃO DO FATOR DE AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

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 SUPERFICIE 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.



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 de procura.

No presente trabalho, procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado. O imóvel avaliado 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.

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.

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	Extrapolação
Endereço	RUA PAULINA SERAFIM DOS ANJOS, Nº 249	-
Complemento	0696.0249.0010	-
Bairro	RIBEIRÃO	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	435,00	Não
Topografia	2,00	Não
Localização	2,00	Não
Fator APP	5,00	Não

10.1 – ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	307,00	308.062,08	307.755,08	10.713,09
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,09
Localização	0,00	4,00	4,00	1,31
Fator APP	1,00	5,00	4,00	3,83
Valor unitário	32,46	1.509,43	1.476,97	714,00

10.2 – COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8787097 / 0,8787097
Coeficiente de determinação:	0,7721308
Fisher - Snedecor:	44,90
Significância do modelo (%):	0,00

10.3 – NOMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
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	7521842,957	4	1880460,739	44,897
Não explicada	2219826,807	53	41883,525	
Total	9741669,764	57		

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

Valor unitário = +847,0561326 -118,2811294 * ln (Área total) +41,58319228 * Topografia +186,5598439 * Localização +115,3036348 * Fator APP

10.6 TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-5,06	0,00
Topografia	x	1,07	29,07
Localização	x	5,42	0,00
Fator APP	x	4,67	0,00
Valor unitário	y	3,22	0,22

10.7 CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	-0,27	-0,08	-0,44	-0,61
Topografia	x2	-0,27	0,00	0,44	0,06	0,40
Localização	x3	-0,08	0,44	0,00	0,30	0,60
Fator APP	x4	-0,44	0,06	0,30	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,61	0,40	0,60	0,67	0,00

10.8 CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,18	0,48	0,02	0,57
Topografia	x2	0,18	0,00	0,29	0,26	0,15
Localização	x3	0,48	0,29	0,00	0,08	0,60
Fator APP	x4	0,02	0,26	0,08	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,57	0,15	0,60	0,54	0,00

10.9 TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

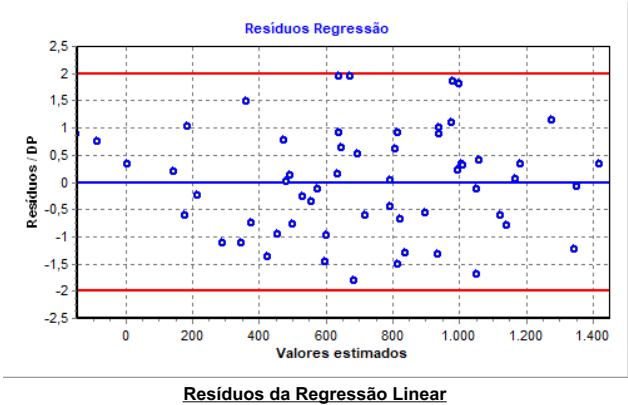
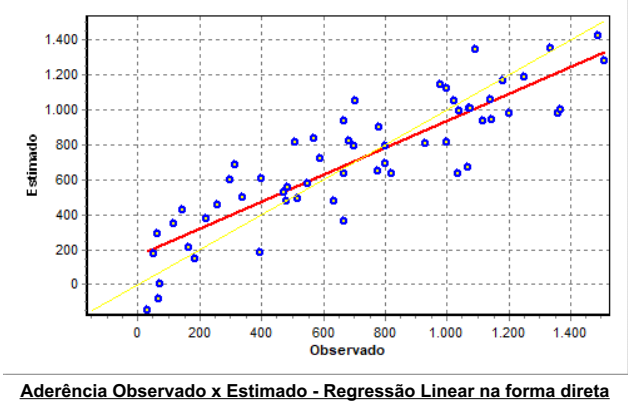
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	143,16	424,25	-281,09	-196,3483%	-1,373496	0,06051500
2	590,00	716,89	-126,89	-21,5072%	-0,620032	0,01340000
3	1.179,79	1.168,00	11,79	0,9990%	0,057587	0,00003900
4	1.000,00	1.123,22	-123,22	-12,3224%	-0,602109	0,00399300
5	1.333,33	1.351,37	-18,04	-1,3528%	-0,088136	0,00015800
6	185,68	145,22	40,46	21,7893%	0,197691	0,00081200
7	931,93	807,33	124,60	13,3705%	0,608850	0,00551000
8	665,19	362,90	302,29	45,4448%	1,477093	0,02825100
9	1.040,42	996,05	44,37	4,2643%	0,216785	0,00069900
10	633,33	475,45	157,88	24,9286%	0,771446	0,03471400
11	1.074,81	1.004,54	70,27	6,5380%	0,343362	0,00169600
12	480,77	479,52	1,25	0,2601%	0,006110	0,00000100
13	313,81	684,28	-370,47	-118,0542%	-1,810200	0,01383400
14	1.199,86	976,95	222,91	18,5779%	1,089192	0,01912100
15	394,53	185,81	208,72	52,9047%	1,019889	0,01788400
16	69,17	-83,28	152,45	220,3952%	0,744900	0,01515100
18	569,40	836,02	-266,62	-46,8253%	-1,302797	0,01436700
19	1.116,33	936,91	179,42	16,0723%	0,876694	0,01409700
20	507,61	814,88	-307,27	-60,5332%	-1,501421	0,03513800
21	1.140,07	1.057,51	82,56	7,2420%	0,403432	0,00327600
22	666,67	936,66	-269,99	-40,4990%	-1,319269	0,01654900
23	219,78	374,95	-155,17	-70,6005%	-0,758184	0,02083100
24	683,33	821,36	-138,03	-20,1997%	-0,674457	0,00360500
25	401,36	602,53	-201,17	-50,1224%	-0,982979	0,02169700
26	73,10	6,56	66,54	91,0267%	0,325136	0,00224600
27	166,47	214,43	-47,96	-28,8114%	-0,234357	0,00134300
28	1.358,23	980,44	377,79	27,8152%	1,846006	0,06174400
29	517,87	494,08	23,79	4,5934%	0,116234	0,00026700
30	1.488,10	1.419,95	68,15	4,5797%	0,333005	0,00273200
31	1.369,29	999,16	370,13	27,0306%	1,808544	0,07959100
32	822,12	636,96	185,16	22,5226%	0,904758	0,00953800

33	700,00	791,25	-91,25	-13,0357%	-0,445871	0,00248700
34	117,57	347,04	-229,47	-195,1791%	-1,121265	0,05045900
35	1.071,75	1.009,84	61,91	5,7766%	0,302513	0,00228000
36	484,58	556,94	-72,36	-14,9320%	-0,353559	0,00280600
37	257,69	455,09	-197,40	-76,6039%	-0,964554	0,02434000
38	339,17	498,64	-159,47	-47,0192%	-0,779239	0,01558800
39	703,97	1.050,67	-346,70	-49,2497%	-1,694087	0,02478100
40	999,90	815,79	184,11	18,4132%	0,899629	0,01263600
41	52,08	177,02	-124,94	-239,8927%	-0,610473	0,01908800
42	32,46	-147,45	179,91	554,2636%	0,879110	0,07925600
43	800,00	695,17	104,83	13,1043%	0,512252	0,00634000
44	1.250,00	1.183,59	66,41	5,3129%	0,324505	0,00727900
45	300,00	597,68	-297,68	-99,2258%	-1,454535	0,01405500
46	62,83	290,52	-227,69	-362,3849%	-1,112540	0,01996400
48	979,31	1.142,42	-163,11	-16,6560%	-0,797020	0,00724600
49	1.093,75	1.343,73	-249,98	-22,8556%	-1,221490	0,02985300
50	473,44	529,25	-55,81	-11,7885%	-0,272712	0,00109800
51	1.144,58	939,87	204,71	17,8855%	1,000290	0,01830600
52	550,96	575,13	-24,17	-4,3870%	-0,118104	0,00008300
54	777,78	647,37	130,41	16,7672%	0,637228	0,01084000
55	665,18	634,70	30,48	4,5829%	0,148955	0,00050300
56	1.034,77	637,61	397,16	38,3818%	1,940652	0,08742700
57	800,00	794,26	5,74	0,7178%	0,028061	0,00000700
58	1.025,00	1.049,50	-24,50	-2,3906%	-0,119733	0,00016000
59	781,76	896,81	-115,05	-14,7171%	-0,562179	0,00231000
60	1.068,80	672,44	396,36	37,0844%	1,936716	0,08873900
61	1.509,43	1.276,50	232,93	15,4318%	1,138169	0,03381000

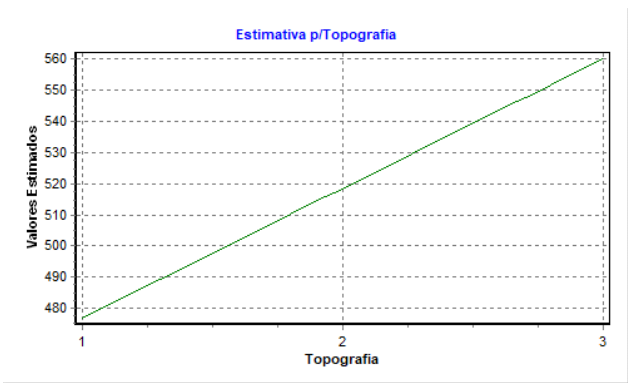
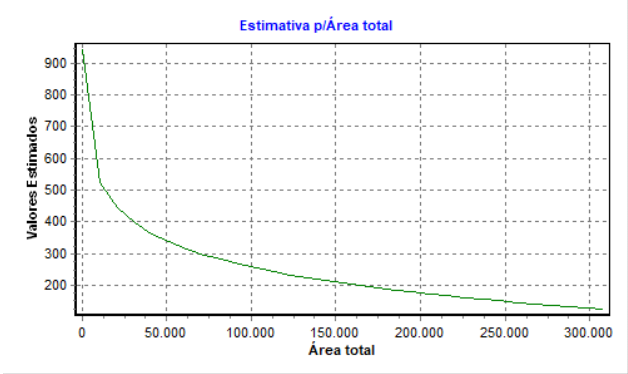
10.10 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

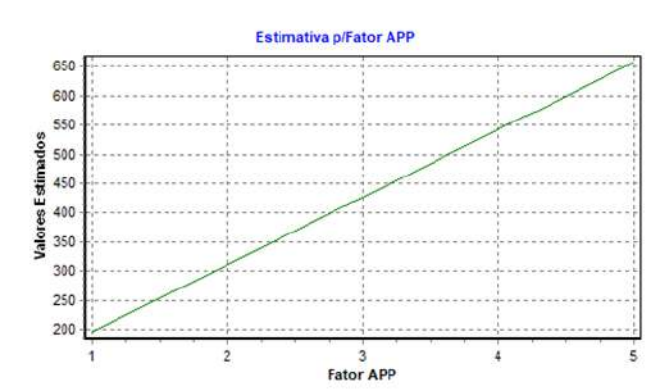
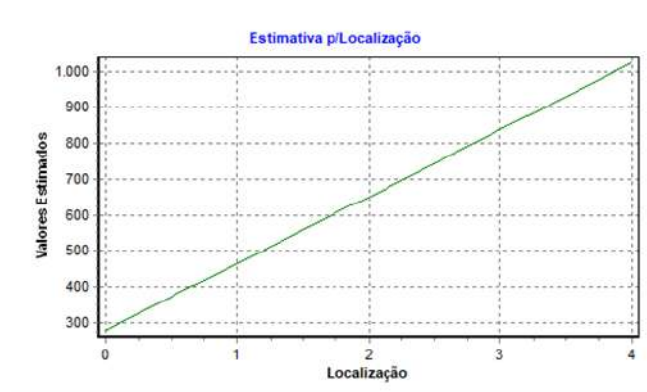
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	Extrapolção	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:



10.12 - GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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° 14.653-2 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
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

13. ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Médiana	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.002,08	9,53%	
Valor Médio	1.107,63	-	III
Valor Máximo	1.213,18	9,53%	

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

Portanto, o valor do terreno do imóvel de **435,00 M²**, após realizar uma avaliação estatística, o valor total está estimado em **R\$ 435.904,80**.

14 - ESTIMAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO

A área equivalente de construção deve ser calculada com base em levantamento **in loco**.

Edificação principal (área interna): 88,21 m²

Considerando que não há divergência significativa no padrão construtivo, adota-se a área predial aproximada de **88,21 m²**.

15 - ESTIMAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO

A identificação do custo aproximado da construção é elaborada através de vistoria detalhada, onde tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a sua idade estimada. Afins de levantar o quantitativo de materiais utilizado e a sua depreciação com o tempo.

Boletim Econômico - Novembro de 2025

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
nov/24	292,88	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,30	3,30	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,32	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,48	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11
abr/25	295,48	0,25	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,43	0,52	1,49	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26
mai/25	297,41	0,65	1,35	4,04	333,22	1,34	1,49	3,46	259,59	<0,35	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,88	259,49	<0,54	1,09	4,97	311,28	1,74	3,51	4,21
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	259,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,01	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	259,99	0,18	1,29	3,93	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,29	0,07	4,16	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,83	0,16	3,61	3,90	343,34	0,03	4,49	4,76	260,49	0,32	1,96	3,69	317,84	0,31	6,71	6,74
nov/25	304,64	0,27	3,91	3,98	344,15	0,23	4,62	4,97	261,59	0,36	2,30	2,90	317,84	0,00	6,71	6,74

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.203,96	56,96
Material	854,75	40,37
Despesas Administrativas	58,61	2,77
Total	2.117,32	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,93%

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	%	mês	Custo m²	%	mês	Custo m²	%	mês
R-1	2.080,78	0,28	R-1	2.545,33	0,26	R-1	3.084,53	0,26
PP-4	1.941,01	0,33	PP-4	2.372,48	0,25	R-8	2.487,53	0,25
R-8	1.850,22	0,32	R-8	2.117,32	0,27	R-16	2.695,45	0,27
PI-8	1.441,38	0,38	R-16	2.057,51	0,27			

(*) 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 8.3.6 da NBR 12.721/06.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, novembro de 2025 em R\$/m²
CAL (comercial - andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	%	mês	Custo m²	%	mês
CAL-8	2.455,61	0,28	CAL-8	2.598,55	0,28
CSL-8	2.118,44	0,26	CSL-8	2.280,92	0,25
CSL-16	2.825,01	0,28	CSL-16	2.983,12	0,25

Custo m²		
%	mês	
RP1Q	2.261,02	0,33
GI	1.202,34	0,27

(*) 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 8.3.6 da NBR 12.721/06.

Fonte: Secex/SindusCon-SP

1

Adota-se o **CUB R-1**, referente ao **médio custo de desoneração**, no valor de **R\$ 2.080,78** para o mês de **Novembro de 2025** (Fonte: SindusConSP). Vale destacar que esse valor é **estimado**, podendo sofrer alterações conforme a localização do imóvel. A avaliação imobiliária não é uma ciência exata, mas sim uma estimativa baseada em critérios técnicos e dedutivos.

15.1 CUSTO UNITARIO CORRIGIDO DO IMÓVEL (R\$/M²)

O **Custo Unitário Corrigido** representa o valor de reposição do imóvel com base no CUB, considerando ajustes conforme encargos, serviços externos, administração e fatores específicos, como fundações e localização.

A fórmula utilizada para o cálculo é a seguinte:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{5} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde;

- **OE (outros encargos):** 5% do CUB × área = 2.080,78 × 88,21 = **R\$ 9.177,28**.
- **OI (outros investimentos):** 1% do CUB × área = 0,01 × 2.080,78 × 88,21 = **R\$ 1.835,46**
- **OFe (obras e serviços externos):** 5% do CUB × área = 0,05 × 2.080,78 × 88,21 = **R\$ 9.177,28**.
- **OFd (obras e serviços descontáveis):** 0 (assumido como inexistente).
- **A (administração):** 5% → **0,05**
- **F (fator fundações boas):** 0,00 (*nenhum acréscimo*)
- **L (localização ótima):** 0,05 (*5% de acréscimo sugerido*)

Após os cálculos, o **Custo Unitário Corrigido** resulta em **R\$ 2.517,74/m²**.

15.2 VALOR DE REPOSIÇÃO (VR)

O **Valor de Reposição (VR)** corresponde ao custo total para construir novamente o imóvel, levando em consideração o custo unitário corrigido e a área construída.

A fórmula para o cálculo do **Valor de Reposição** é:

$$VR = C \times S$$

C = Custo Unitário Corrigido.

S = Área construída.

Após os cálculos, o **Valor de Reposição (VR)** resulta em **R\$ 222.084,87**.

15.3 DEPRECIAÇÃO LIENAR

A depreciação linear é uma forma simples de calcular a perda de valor de um imóvel ao longo do tempo. A fórmula é baseada na **vida útil do imóvel** e na **idade real do imóvel**, resultando em um valor depreciado proporcionalmente à quantidade de anos de uso.

Para calcular a depreciação, utilizamos a fórmula:

$$D = I/N$$

Onde:

D = Depreciação (proporção de desvalorização)

I = Idade do imóvel (aproximadamente 30 anos)

N = Vida útil do imóvel (aproximadamente 80 anos)

Nesse caso, a **depreciação** seria de **37,50%**, considerando que o imóvel APROXIMADAMENTE 30 anos de idade e uma vida útil estimada de 80 anos. A **parcela residual** do imóvel seria de **25%**.

Com isso, a **depreciação** total é de **37,50%** sobre o **valor de reposição**, resultando em um valor de **R\$ 83.281,83**.

15.4 RESUMO DOS RESULTADOS

Custo Unitário Corrigido (R\$/m²): R\$ 2.517,74.

Valor de Reposição (VR): R\$ 222.084,87.

Valor Depreciado (com depreciação de 37,5%): R\$ 138.803,04.

16 – PRESSUPOSTOS

O desenvolvimento e o consequente detalhamento das atividades básicas do presente processo de avaliação fundamentam-se na seguinte documentação e procedimentos adotados:

Coleta de dados técnicos e de mercado relevantes;

Não foram realizadas investigações relativas a eventuais defeitos nos títulos de propriedade, presumindo-se que os documentos apresentados são válidos e que as informações fornecidas por terceiros são consideradas confiáveis e prestadas de boa-fé;

Não foram realizadas averiguações quanto à titularidade legal do imóvel avaliado;

A presente avaliação tem como base as dimensões do imóvel obtidas por meio de levantamento **in loco** e confrontadas com os dados constantes no cadastro imobiliário municipal;

Foi realizada vistoria física no imóvel objeto da presente avaliação.

17– VALOR FINAL

Valores coletados conforme as análises anteriores.

Imóvel	Valor do Terreno	Valor da Construção	TOTAL DO IMOVEL
01	R\$ 435.904,80	R\$ 138.803,04.	R\$ 574.707,84.

Considerando o resultado do cálculo acima, o valor estimado do imóvel é de **574.707,84**. Conforme as diretrizes de avaliação, admite-se o arredondamento do valor final, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo arbitrio, em até **1%**.

Dessa forma, **estima-se o valor do imóvel avaliado em R\$ 580.000,00 (Quatrocentos e noventa e cinco mil e quinhentos reais).**

18 – 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 Inferior**. Assim, considerando o valor estimado do terreno e o valor depreciado da edificação, opina-se que o **valor de mercado do imóvel avaliado é de R\$ 580.000,00**.

Ilhabela, na data da assinatura digital.

Eng. Gabriel Melo dos Santos

CREA-SP 5071248916

Diretor de Projetos e Acompanhamentos

Secretaria de Obras e Planejamento Urbano



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Melo Dos Santos, Chefe De Diretoria De Projetos E Acompanhamento - Comissionado**, em 06/02/2026, às 13:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sjcampos/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0843866** e o código CRC **CB9576BD**.