



# 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 |
|---------------------|---------------|-------------|----------|
| 5317.0233.0010      | 28124         |             | 00       |

### STATUS DO IMÓVEL

| SITUAÇÃO |
|----------|
| ATIVO    |

### LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL

| CEP       | LOGRADOURO                 | NÚMERO | BAIRRO     | QUADRA | LOTE | BLOCO | LOTEAMENTO | CONDOMÍNIO | COMPLEMENTO            |
|-----------|----------------------------|--------|------------|--------|------|-------|------------|------------|------------------------|
| 11633-504 | MARINA DE OLIVEIRA VIEIRA, | 233    | COSTA BELA |        |      |       |            |            | AREA 18 - TERRENO VAGO |

### ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

| CEP       | LOGRADOURO                      | NÚMERO | BAIRRO  | COMPLEMENTO | CIDADE        |
|-----------|---------------------------------|--------|---------|-------------|---------------|
| 11630-000 | R. PREF. MARIANO P. 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 | 26,560            | 645,48000    |

### 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: 531702330010

Proprietário: MUNICIPIO DE ILHABELA

Endereço: MARINA DE OLIVEIRA VIEIRA, , nº 233, Bairro: COSTA BELA

Área Territorial: 645.48 m<sup>2</sup>

Área Predial: m<sup>2</sup>



**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

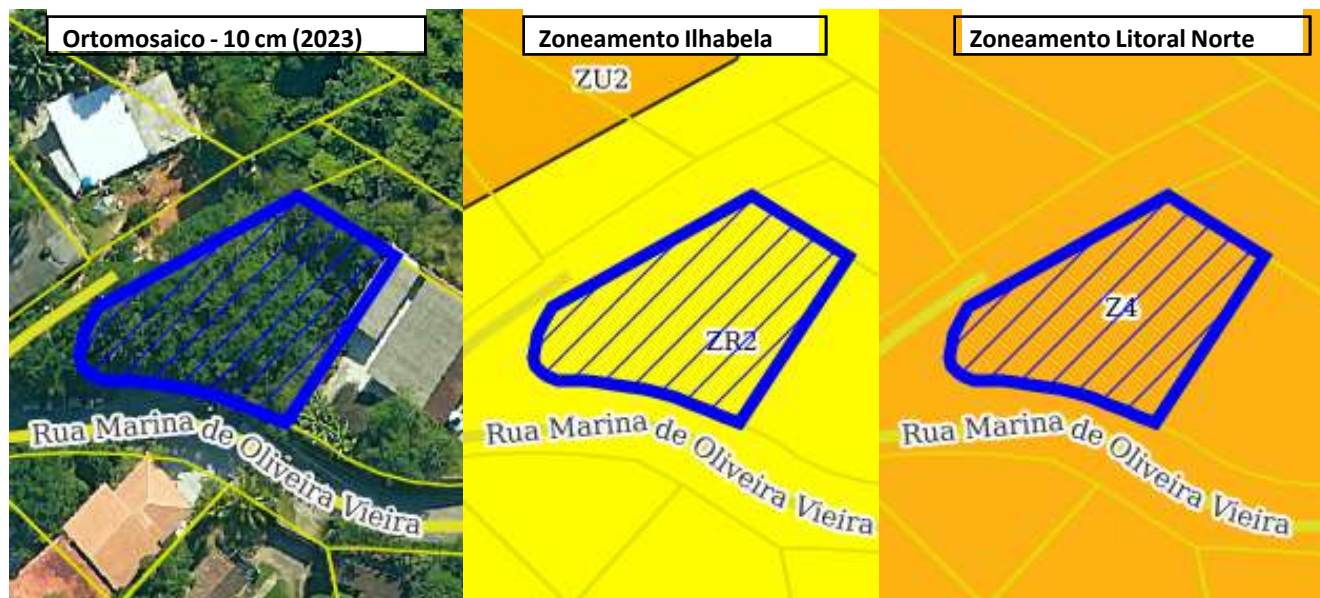
Inscrição Cadastral: 5317.0233.0010

Requerente:

Proprietário: MUNICIPIO DE ILHABELA

Endereço: MARINA DE OLIVEIRA VIEIRA, , nº 233 - COSTA BELA

|                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 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 |
| 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%                |

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE São Paulo  
COMARCA DE São Sebastião  
MUNICÍPIO DE Ilhabela  
DISTRITO DE Ilhabela

Fátima Ap. de Jesus

TABELIÃO

Livro 45

Fls. 263

Valor ....

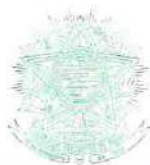
Data 08/03/02

Escritura de DOAÇÃO ..

Outorgante: " Antoninha Schon e seus filhos " ..

Outorgado: Prefeitura Municipal da Estância Balneária de  
Ilhabela ..

Este Traslado pertence a outorgada ..



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SÃO PAULO

**OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS  
E TABELIÃO DE NOTAS DE ILHABELA**

**COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO**

Fatima Aparecida de Jesus  
tabeliã  
Lucimara dos Reis Jesus  
escrevente



**Livro 45**

**Pagina 263**

**ESCRITURA PUBLICA DE DOAÇÃO**

**S A I B A M** quantos esta pública escritura virem, que aos oito (08) dias do mês de março do ano de dois mil e dois (2.002), neste distrito e município de Ilhabela, comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, neste Serviço Notarial, perante mim Tabeliã, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, *como declarante outorgantee doadores*, "**ANTONINHA SCHON**", brasileira, viuva, do lar, portadora do RG n.º 6.895.217 SSP/SP. e do CPF n.º 252.696.188-26, residente e domiciliada, na cidade de Santos, deste Estado, a Avenida Ana Costa n.º 466, apto 802 "**ALEXANDRE BEN AMY SCHON**", brasileiro, solteiro, maior, funcionário publico, portador do Rg n.º 21.413.804-5 SSP-SP e do CPF n.º 132.591.988/81, residente e domiciliado a Avenida Ana Costa, n.º 466, apto 802, Gonzaga, Santos, deste Estado; "**CECILIA SCHON**", brasileira, solteira, maior, secretaria, portadora do RG n.º 12.512.564 SSP/SP., e do CPF n.º 073.948.598/94, residente e domiciliada a Av. Ana Costa, 466, apto 802, Gonzaga, Santos, deste Estado; e, "**TAMARA SCHON**", brasileira, solteira, maior, psicóloga, portadora do RG n.º 13.441.708 SSP/SP., e do CPF n.º 083.216.448/80, residente e domiciliada a rua Bento Freitas, 139, apto 73, V. Buarque, São Paulo, Capital; sendo os primeiros outorgantes representados neste ato por sua bastante procuradora Tamara Schon, supra qualificada e nos termos das procurações lavradas no 2º Tabelião de Notas de Santos, deste Estado, livro 757, pagina 230 e 265, aos 05 de outubro de 2.001, e 17 de outubro de 2.001, arquivadas nestas notas na pasta n.º 05, fls. 165 e 166, e, de outro lado, *como declarante outorgada donatária*, **PREFEITURA DO MUNICIPIO DA ESTANCIA BALNEARIA DE ILHABELA**", pessoa juridica de direito publico interno, com séde a Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, n.º 86, bairro Pereque, neste município, inscrita no CGC. 46.482.865/0001-32, neste ato representada por seu Prefeito, Engenheiro Civil **MANOEL MARCOS**

**DE JESUS FERREIRA**, brasileiro, casado, portador do RG nº 12.118.099, e do CPF n.º 026.098.638/02, residente e domiciliado à Rua Benedito Rodrigues dos Santos, n.º 759, bairro Cocaia, neste município. Os presentes, conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, na forma reto representados, me foi dito o seguinte, os aqui designados doadores, tornaram-se senhores e legítimos possuidores por sucessão à Jakov Schon, dos imóveis urbano situado neste município, bairro do Perequê, lugar conhecido por Sertãozinho, Costa Bela, com frente para Rua Marina de Oliveira Vieira, que assim se descrevem: A) Um terreno situado neste município à Rua Marina de Oliveira Vieira, bairro Costa Bela, conhecido como Sertãozinho, de formato retangular, medindo 20,02m de frente para a Rua Marina de Oliveira Vieira, do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 102,45m, confrontando com propriedade dos doadores, do lado esquerdo mede 108,65m, confrontando também com os doadores, na linha dos fundos mede 20,71m, acompanhando o eixo do Córrego do Charquinho, confrontando com propriedade de João Pedro Bitencourt, encerrando uma área de 2080m<sup>2</sup>. B) Um terreno situado neste município na Rua Marina de Oliveira Vieira, bairro Costa Bela, conhecido como Sertãozinho, de formato irregular, medindo de frente 20,45m para a rua Marina de Oliveira Vieira, do lado direito de quem da rua olha o terreno mede 27,71m, confrontando com propriedades dos doadores, do lado esquerdo mede 12,23m, em uma linha curva circular a qual faz esquina entre a rua Marina de Oliveira Vieira e travessa Projetada, mais 29,65m acompanhando a lateral direita da Travessa Projetada, e nos fundos mede 13,82m, confrontando com a propriedade acima descrita, ora doada, encerrando uma área de 645,48m<sup>2</sup>. Os referidos imóveis estão cadastrados na Prefeitura Municipal em área maior sob n.º 5300.9999.0288, sendo o valor venal para corrente exercício da parte ora doada de R\$ 10.650,42 (dez mil, seiscentos e cinquenta reais, quarenta e dois centavos). Pela presente escritura e na melhor forma de direito DOAM, como de fato e na verdade ora doados tem, a outorgada, os imóveis supra descrito e caracterizados, transmitindo-lhes toda posse, jus domínio, direito e ações que tinham e exerciam sobre os imóveis ora doados, obrigando-se por si e seus sucessores, fazerem as presentes doações sempre boas, firmes e valiosas, na forma da Lei. Que não existem feitos ajuizados, fundados em ações reais e pessoais reipersecutórias ou outras de qualquer natureza, incidentes sobre os imóveis ora doados nem ônus reais o que declaram sob responsabilidade civil e penal e cumprindo o disposto no artigo 1º, IV, do Decreto Federal 93.240/86. Pela outorgada foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos e dizeres dispensando a apresentação da certidão negativa de tributos incidentes sobre os imóveis ora recebidos em doação. A presente doação é feita sem encargos podendo a municipalidade usar, gozar, e dispor como bem lhe aprouver. De conformidade com a Lei nº 10.705, de 28 de dezembro de 2.000, Artigo 6º, Capítulo II, fica isenta a Guia de ITBI. Assim o disseram e dou fé. Pediram-me e eu lhes



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE SÃO PAULO

lavrei esta escritura, a qual, depois de feita e sendo-lhes lida, acharam-na em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando expressamente a presença de testemunhas instrumentárias, conforme lhes faculta a legislação em vigor; dou fé. Eu, Fátima Aparecida de Jesus, tabeliã, digitei e assino. P.p. Tamara Schon.- Manoel Marcos de Jesus Ferreira.- Nada Mais. Trasladata na data retro que dou fé. Eu, Manoel Marcos de Jesus Ferreira, tabeliã, digitei, conferi, assino em publico e raso.-

Em Testemunho da Verdade

Fátima Aparecida de Jesus

Fátima Aparecida de Jesus - tabeliã





## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

**INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 5317.0233.0010**

**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:** RUA MARINA DE OLIVEIRA VIERA, Nº 233, BAIRRO DA COSTA BELA, ILHABELA - SP

**TIPOLOGIA:** TERRENO VAGO

**ÁREA DO TERRENO:** 645,48 M<sup>2</sup> \*

**ÁREA DO TERRENO AVALIADO:** 645,48 M<sup>2</sup> \*

**ÁREA DO IMÓVEL AVALIADO:** N/D

( \*) 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 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 para afins de desapropriação parcial do patrimônio.

## 3 – LOCALIZAÇÃO

A propriedade está localizada próxima de alguns equipamentos públicos, como praça, escolas de ensino fundamental e posto de saúde. Também conta com pontos de ônibus nas proximidades. Situa-se próxima a uma via local que dá acesso à via coletora do município, a qual conecta as regiões da Barra Velha, Reino, Água Branca e Perequê, facilitando o tráfego de veículos automotores e pedestres com destino ao Perequê, à Vila ou à região sul da cidade. O imóvel está inserido em uma área montanhosa, de uso predominantemente residencial e misto.

## 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 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 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:     | 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 <sup>2</sup>                                                                                                                               | 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 <sup>2</sup> )                                                                                                            | Sim        |



## 7. CARACTERISTICA DO IMÓVEL AVALIADO



### TERRENO:

- **Área total:** 645,48 m<sup>2</sup>.
- **Área avaliada:** 645,48 m<sup>2</sup> (*valor obtido por geoprocessamento*).
- **Formato:** Parcialmente Retangular
- **Localização:** Próximo de equipamento público e ponto de ônibus.
- **Topografia:** Com aclividade acentuada ao fundo.
- **Zoneamento:** Zona urbana de media restrição.
- **Área de Preservação Permanente (APP):** Não consta.
- **Frente múltipla:** Não.
- **Condomínio:** Não.

### IMÓVEL:

- **Área construída:** N/D.
- **Tipologia:** N/D.
- **Pavimentação da via:** N/D.
- **Estacionamento:** N/D.
- **Qualidade construtiva:** N/D.



## **7.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

A região é composta por imóveis residenciais, com construções que variam de residências de médio padrão a unidades de baixo padrão construtivo. Apresenta boa preservação da vegetação nativa e está localizada em uma área parcialmente planas com regiões montanhosas. Nas proximidades, como equipamentos públicos e outros.

### **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 asfáltico e 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**



• 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



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 entre outros serviços essenciais.

**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 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.



O imóvel se encontra parcialmente em área de aclive.

#### 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 aclividade acima de 20%, Valor NBR 0,85, **com peso 2,00.**



## 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 POSSUI frente múltipla, logo, o peso é 2.

## 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.



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               | RUA MARINA DE OLIVEIRA VIERA,<br>Nº 233 | -           |
| Complemento            | 5317.0233.0010                          | -           |
| Bairro                 | COSTA BELA                              | -           |
| Informante             |                                         | -           |
| Telefone do informante |                                         | -           |
| Área total             | 645,48                                  | Não         |
| Topografia             | 2,00                                    | Não         |
| Localização            | 2,00                                    | Não         |
| Fator APP              | 5,00                                    | 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



## 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 – NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ 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 =  $+885,6677623 - 121,8249902 * \ln(\text{Área total}) + 30,44493831 * \text{Topografia} + 201,9233539 * \text{Localização} + 113,1513861 * \text{Fator APP}$



## 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



### 10.6 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  | 1.002,23 | 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 |



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



|    |          |          |         |            |           |            |
|----|----------|----------|---------|------------|-----------|------------|
| 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 |
| 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   | 788,26   | 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 |

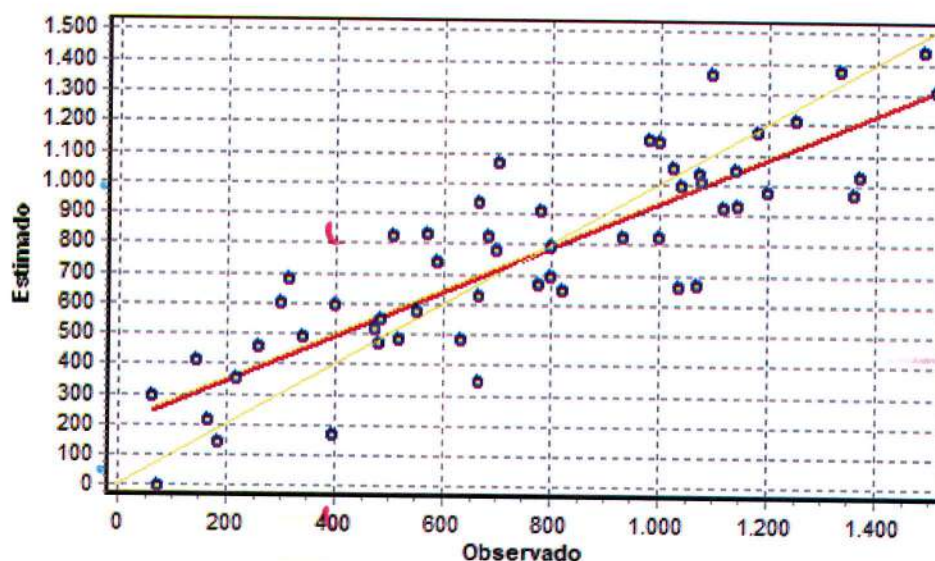


## 10.10 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

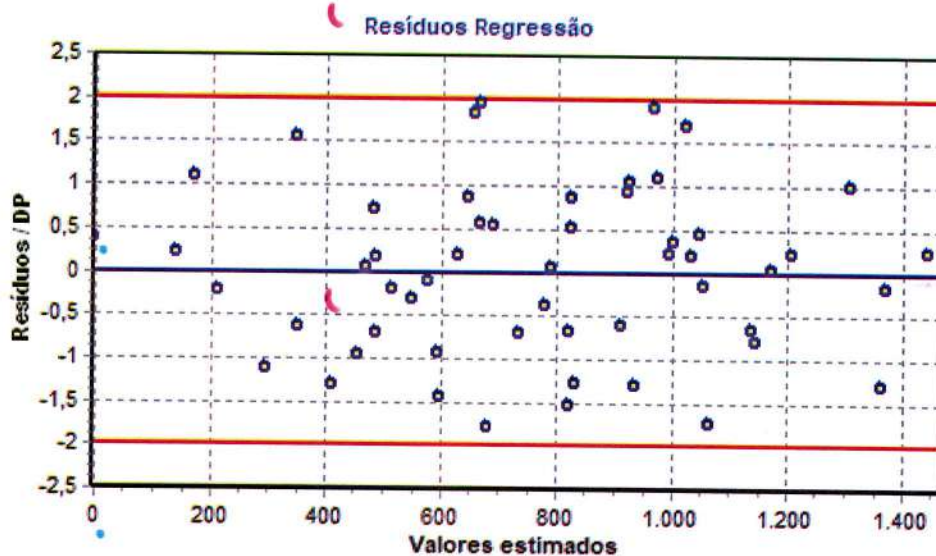
| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau 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:



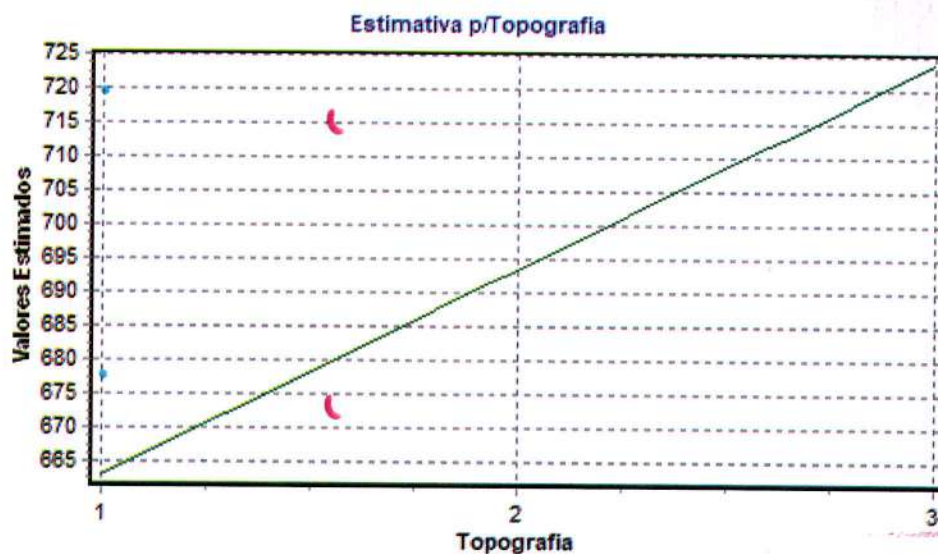
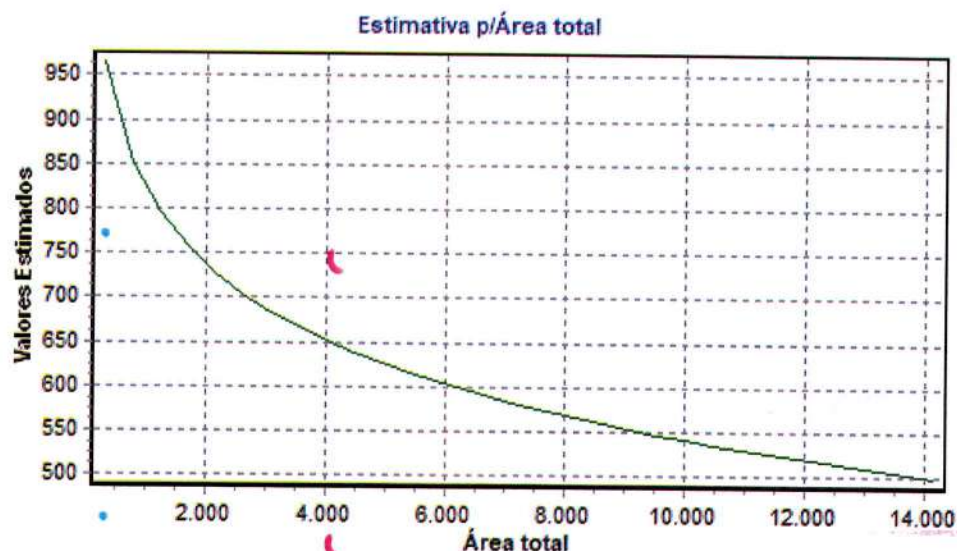
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



## 10.12 - GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



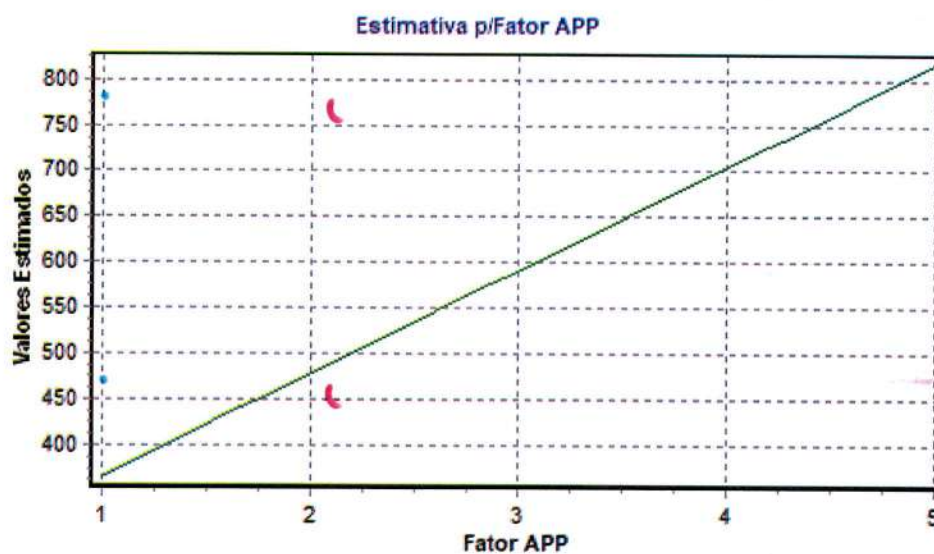
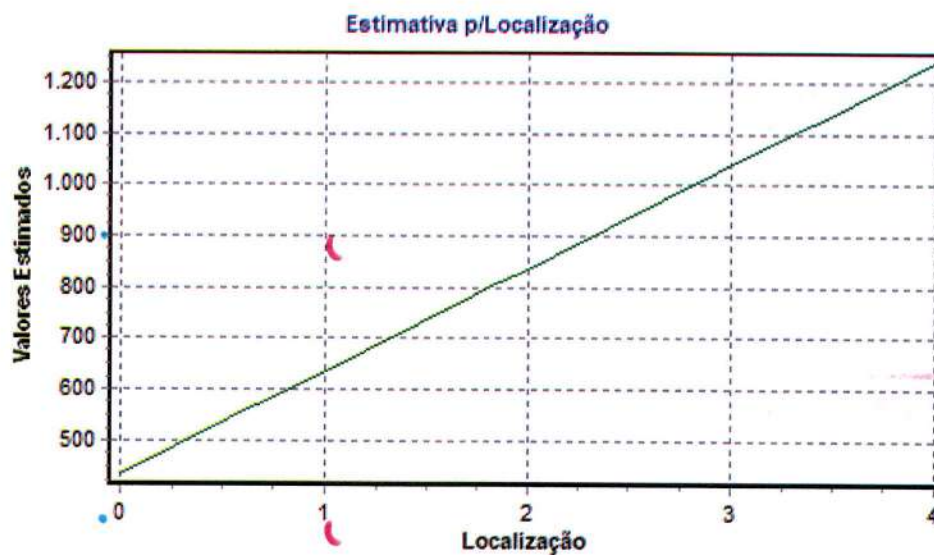


PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

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

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

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO





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° 14.653-2 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        |



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



|    |              |   |   |   |   |     |
|----|--------------|---|---|---|---|-----|
| 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 |



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:

| Estimativa   | Média    | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|----------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 1.084,85 | 5,02%     |                  |
| Valor Médio  | 1.142,13 | -         | III              |
| Valor Máximo | 1.199,41 | 5,02%     |                  |

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

Portanto, o valor do terreno do imóvel de **645,48M<sup>2</sup>**, após realizar uma avaliação estatística, o valor total está estimado em **R\$ 700.248,98**.

### 14 – 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 **GEOPROCESSAMENTO** e confrontadas com os dados constantes no cadastro imobiliário municipal;
- Foi realizada vistoria física no imóvel objeto da presente avaliação.

### 15 – VALOR FINAL

Valores coletados conforme as análises anteriores.

| Imóvel | Valor do Terreno | Valor da Construção | TOTAL DO IMÓVEL |
|--------|------------------|---------------------|-----------------|
| 01     | R\$ 700.248,98.  |                     | R\$ 700.248,98. |

Considerando o resultado do cálculo acima, o valor estimado do imóvel é de **R\$700.248,98**. Conforme as diretrizes de avaliação, admite-se o arredondamento do valor final, bem como dos limites do intervalo de confiança e do campo arbítrio, em até 1%.

Dessa forma, **estima-se o valor do imóvel avaliado em R\$ 705.000,00**.



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



**16 – 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\$ 705.000,00.**

Ilhabela, 09 de fevereiro de 2026.

  
**Eng. Gabriel Melo dos Santos**  
CREA-SP 5071248916  
Diretor de Projetos e Acompanhamentos  
Secretaria de Obras e Planejamento Urbano