



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
9704.0276.0010	28696		00

STATUS DO IMÓVEL

SITUAÇÃO
ATIVO

LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	QUADRA	LOTE	BLOCO	LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO	COMPLEMENTO
11641-204	EUNICE BORGES DO REGO	276	VELOSO						AREA 08 - OBJETO DE DOAÇÃO - DESMEM.

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

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

PROPRIETÁRIOS

NOME/RAZÃO SOCIAL
MUNICIPIO DE ILHABELA

ÁREA DO TERRENO

TIPO TESTADA	MEDIDA DA TESTADA	ÁREA TERRENO
TESTADA PRINCIPAL	40,000	800,00000

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: 970402760010
Proprietário: MUNICIPIO DE ILHABELA
Endereço: EUNICE BORGES DO REGO, nº 276, Bairro: VELOSO
Área Territorial: 800.0 m²
Área Predial: m²



Ilhabela, 12 de Junho de 2026

Coordenadas Geográficas: 0.0 0.0

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

Ilhabela, 12 de Junho de 2026



Certidão de Diretrizes

Processo:

Data: 12 de Junho de 2026

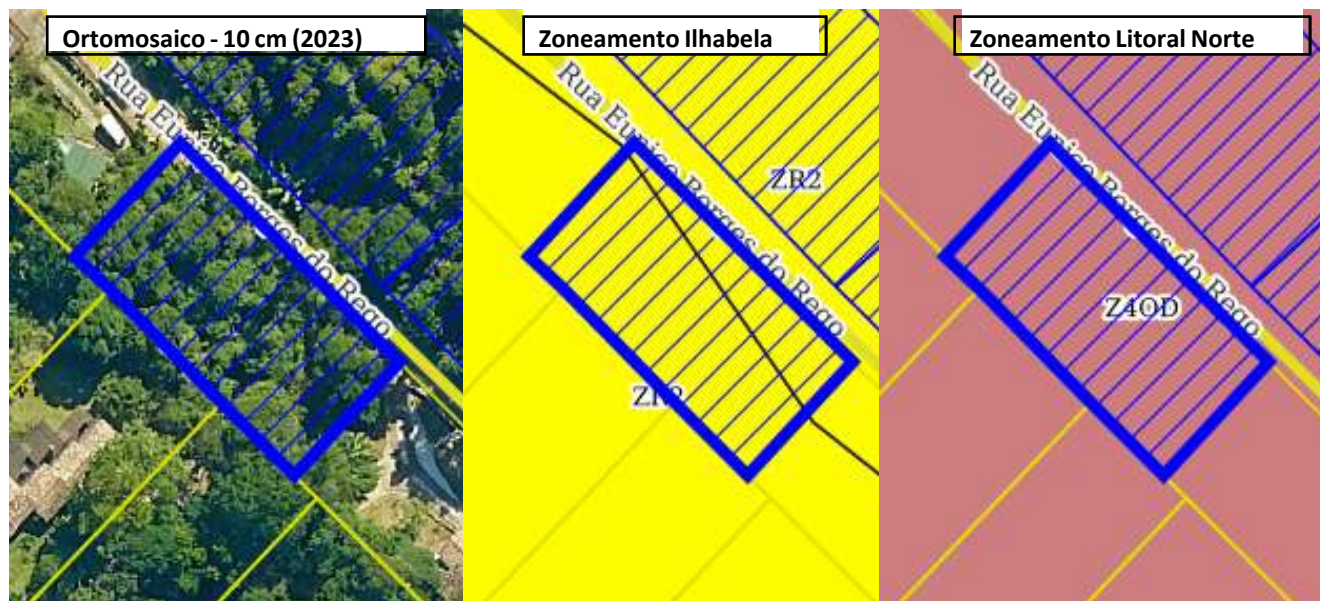
Inscrição Cadastral: 9704.0276.0010

Requerente:

Proprietário: MUNICIPIO DE ILHABELA

Endereço: EUNICE BORGES DO REGO, nº 276 - VELOSO

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	ZR2 - ZONA DE USO ALTA RESTRIÇÃO DOIS; ZR2 - ZONA DE USO ALTA RESTRIÇÃO DOIS	15; 15	0.2; 0.2	20; 20%	0.3; 0.3	3000; 3000

ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO LITORAL NORTE - DECRETO ESTADUAL 62.913/2017		
ZONA	DESCRIÇÃO	TAXA DE UTILIZAÇÃO
Z40D	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 Z40D 40% atividades de baixo impacto ambiental.	40%

43

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DOAÇÃO

DOADOR: LUTERO VERISSIMO DO REGO, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 2.613.828-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 927.708.198-87, residente e domiciliado a Avenida Afonso Pena nº 128, apto 23, na cidade de Santos, Estado de São Paulo.

DONATÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA, inscrita no CNPJ sob nº 46.482.865.0001-32, com sede a Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, nº 86, bairro Perequê, cidade de Ilhabela, Estado de São Paulo.

Pelo presente instrumento particular de DOAÇÃO, fica justo e contratado o que segue:

CLÁUSULA 1ª - O DOADOR, declara ser o proprietário legítimo do imóvel territorial sito à Rua Eunice Borges do Rego nº 276, bairro do Veloso na cidade de Ilhabela, Estado de São Paulo, inscrito no cadastro da Prefeitura Municipal de Ilhabela sob nº **9704.0276.0010** possuindo as seguintes características: Lote denominado Área 08, mede 40,00m (quarenta metros) de frente para a Rua Eunice Borges do Rego, aos fundos mede 40,00m (quarenta metros), confrontando com propriedade de Izaque Izabel do Rego e Outros, do lado esquerdo de quem da referida rua olha para o terreno mede 20,00m (vinte metros) confrontando com Área 09 do lado direito mede 20,00m (vinte metros) confrontando com Área 07, encerrando assim uma área de **800,00m²** (oitocentos metros quadrados).

CLÁUSULA 2ª - É de livre e espontânea vontade do DOADOR, não existindo vício de vontade de qualquer pessoa, fazer a DOAÇÃO, ao DONATÁRIO, a título de atendimento a **LEI Municipal nº 421/2006 - Art. 205, § 1º "...destinação de no mínimo 20% da área parcelada para equipamentos públicos comunitários."**, para aprovação do **Processo nº 5.159/2014** do requerente Sr.



Daniel Borges do Rego, onde requer desmembramento de três lotes do imóvel cadastrado sob nº **9700.0000.0914** que totalizam 3.112,67 m² (Três mil cento e doze virgula sessenta e sete metros quadrados), sem encargos ou condições impostos, do imóvel acima descrito, transferindo desde já e irrevogavelmente ao DONATÁRIO todos os direitos de propriedade e domínio sobre o imóvel.

CLÁUSULA 3ª - O DONATÁRIO afirma aceitar esta doação como rezado neste instrumento, para que lhe fique pertencendo o imóvel doado pelo DOADOR, sem qualquer condição.

Para firmeza e como prova de assim justos e contratados, ambos assinam o instrumento particular de DOAÇÃO, conjuntamente com as testemunhas.

Ilhabela, 26 de novembro de 2014.



Cartório Reg. Civil e Apoio Ilhabela

[Handwritten signature of Lutero Verissimo do Rego]

LUTERO VERISSIMO DO REGO

Doador

PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA

Donatário

Reconheço, por meio desta, a firma de: **DANIEL BORGES DO REGO**, Ilhabela, 27 de novembro de 2014.
Em Teste da verdade. Cód. [28229768151859888921-0353]
LUTIMARA DOS REIS CESIS - Substituta (Etd 1: Total R\$ 4,50)
Seio(s): 399AA-068927

TESTEMUNHA

2º TESTEMUNHA



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

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

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

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº 9704.0276.0010

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 EUNICE BORGES DO REGO, Nº276, BAIRRO DO VELOSO, ILHABELA -SP

TIPOLOGIA: TERRENO VAGA.

ÁREA DO TERRENO: 800,00 M² *

ÁREA DO TERRENO AVALIADO: 800,00 M² *

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 N° 14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

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

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

2 – SOLICITANTE

Este Laudo de Avaliação foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Ilhabela, com o objetivo de levantar o valor aproximado do imóvel para afins de desapropriação parcial do patrimônio.

3 – LOCALIZAÇÃO

A propriedade está localizada próxima de alguns equipamentos públicos e praias. 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 norte-sul no município, 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.

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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

5 – METODOLOGIA

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



6 – INFORMAÇÃO COMPLEMENTARES

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

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	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	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	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
Frente 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 (m ²)	Sim



7. CARACTERISTICA DO IMÓVEL AVALIADO



TERRENO:

- **Área total:** 800,00 m².
- **Área avaliada:** 800,00 m² (*valor obtido por geoprocessamento*).
- **Formato:** Parcialmente Retangular
- **Localização:** Próximo de equipamento público e Praia.
- **Topografia:** Com aclividade acentuada ao fundo.
- **Zoneamento:** Zona urbana de media restrição.
- **Área de Preservação Permanente (APP):** 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 alto padrão construtivo. Apresenta boa preservação da vegetação nativa e está localizada em uma área parcialmente em regiões montanhosas. Nas proximidades, como equipamentos públicos e área turística.

7.1.1 ABASTECIMENTOS D'ÁGUA

Possui rede de abastecimento pela concessionária local, SABESP.

7.1.2 ENERGIA ELÉTRICA

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

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 praia.

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.

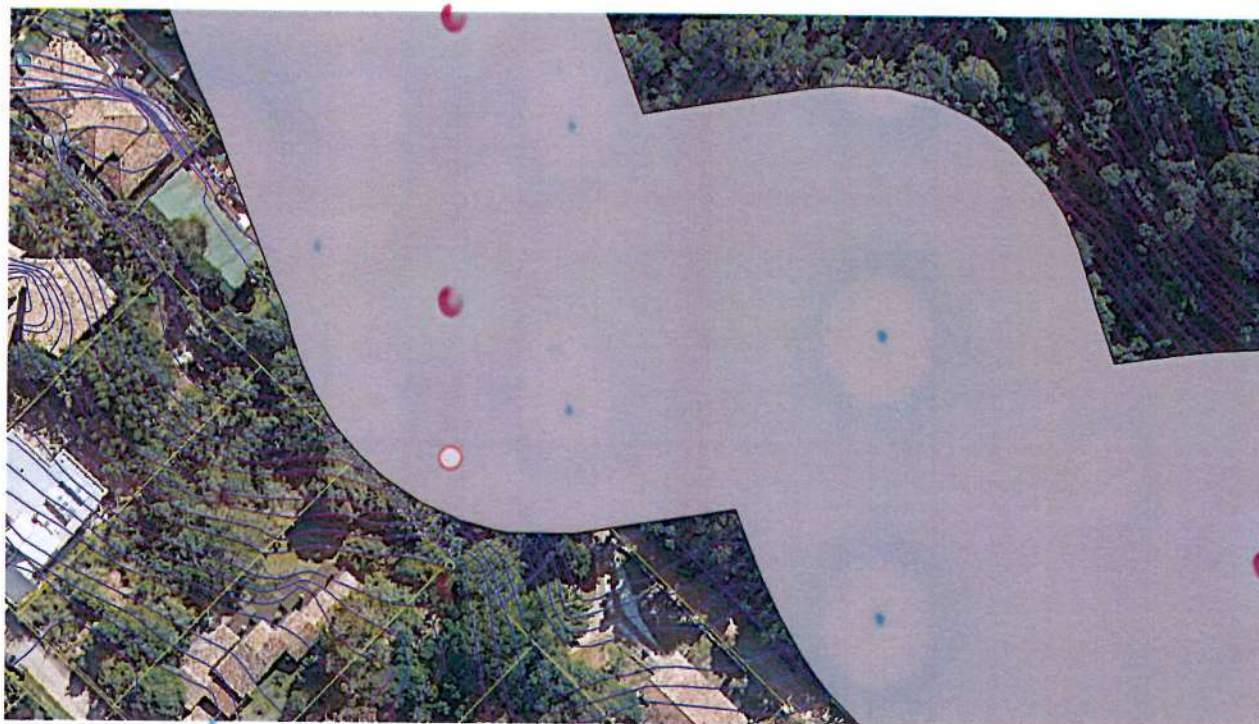


Imagem coletado pelo Geoprocessamento 2024.

Este imóvel avaliado está dentro da influência da Área de Preservação Permanente (APP) aproximadamente acima de 76% do imóvel.

CODIFICAÇÃO DO FATOR DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

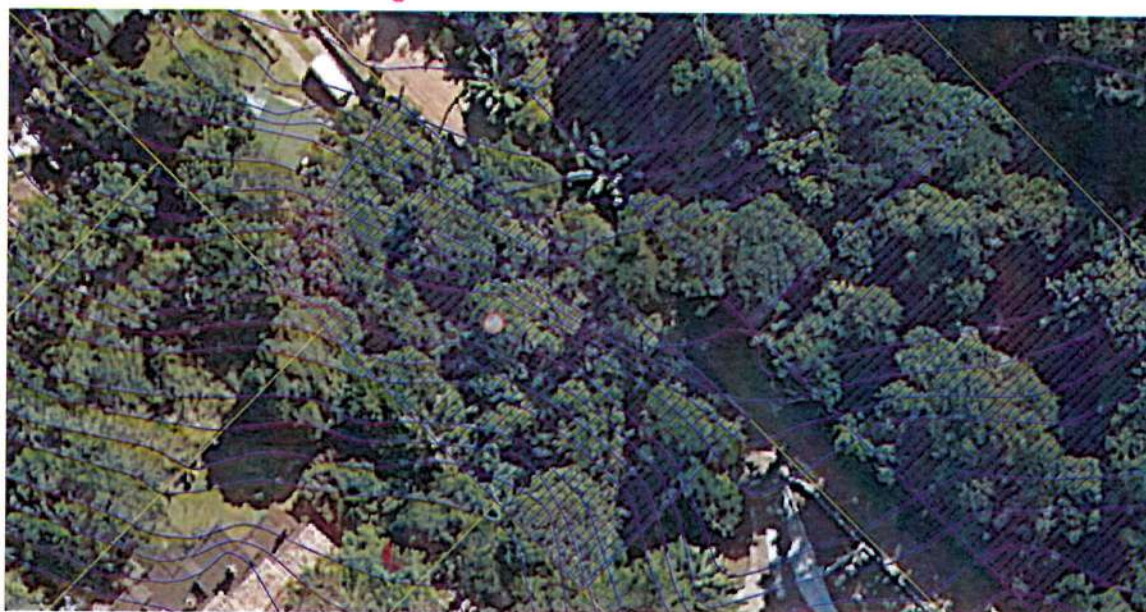
OBJETO	PESO
0% do Lote em APP	5
1 a 25% do Lote em APP	4
26 a 50% do Lote em APP	3
51% a 75% do Lote em APP	2
76% a 100% do Lote em APP	1

Adota-se o imóvel com interferência em APP, com peso 1,00.



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 FUNDOS 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 NÃO POSSUI frente múltipla, logo, o peso é 1.

7.6 FATOR DE CONDOMINIO

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

CODIFICAÇÃO DO FATOR DE CONDOMINIO

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

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



8 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

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

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

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

9 - FINALIDADE DO LAUDO

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

9.1 - INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

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

9.2 - DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.2.1 O MERCADO IMOBILIÁRIO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

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

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

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



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

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

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

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

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

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

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

9.2.2 VALORES UNITÁRIOS BÁSICOS PARA O IMÓVEL:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

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

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

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO



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

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

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

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

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

10 - CALCULOS ESTATISTICO DO PREÇO HOMOGENIZADO

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA EUNICE BORGES DO REGO, Nº276	-
Complemento	9704.0276.0010	-
Bairro	BAIRRO DO VELOSO	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	800,00	Não
Topografia	2,00	Não
Localização	2,00	Não
Fator APP	1,00	Não



10.1 – ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

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

10.2 – COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

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

10.3 – NOMALIDADE DOS RESÍDUOS

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

10.4 – ANÁLISE DA VARIÂNCIA

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

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

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



10.6 TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressões):

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

10.7 CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

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

10.8 CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

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

10.9 TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	143,16	409,78	-266,62	-186,2374%	-1,291768	0,06812100
2	590,00	735,17	-145,17	-24,6051%	-0,703352	0,01791200
3	1.179,79	1.170,59	9,20	0,7795%	0,044559	0,00002700
4	1.000,00	1.136,86	-136,86	-13,6855%	-0,663068	0,00566900
5	1.333,33	1.369,22	-35,89	-2,6920%	-0,173906	0,00067200
6	185,68	139,21	46,47	25,0284%	0,225161	0,00124800
7	931,93	822,71	109,22	11,7202%	0,529192	0,00433200
8	665,19	345,41	319,78	48,0731%	1,549330	0,03392900
9	1.040,42	993,49	46,93	4,5106%	0,227374	0,00087000
10	633,33	482,33	151,00	23,8428%	0,731616	0,03349000
11	1.074,81	1.002,23	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	831,18	-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



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

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

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

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO

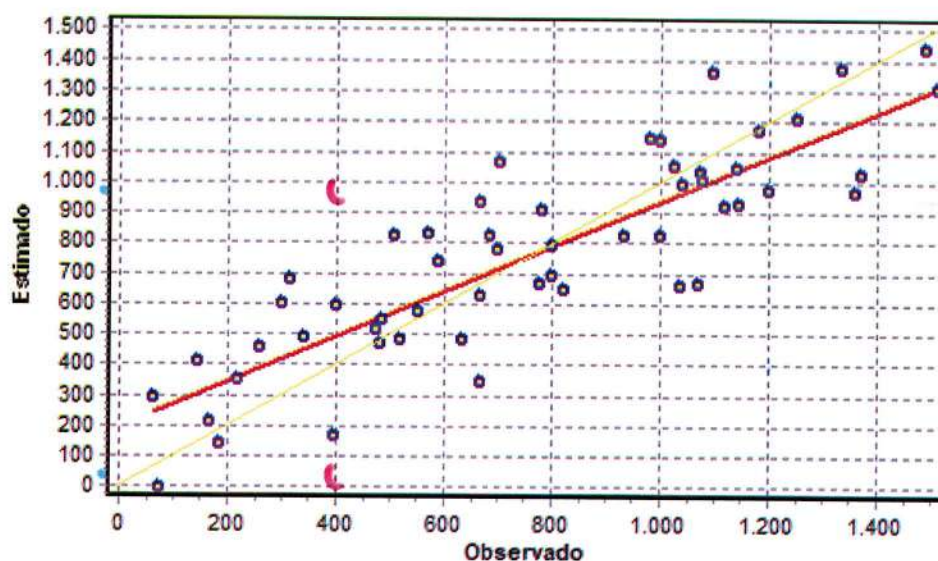


10.10 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

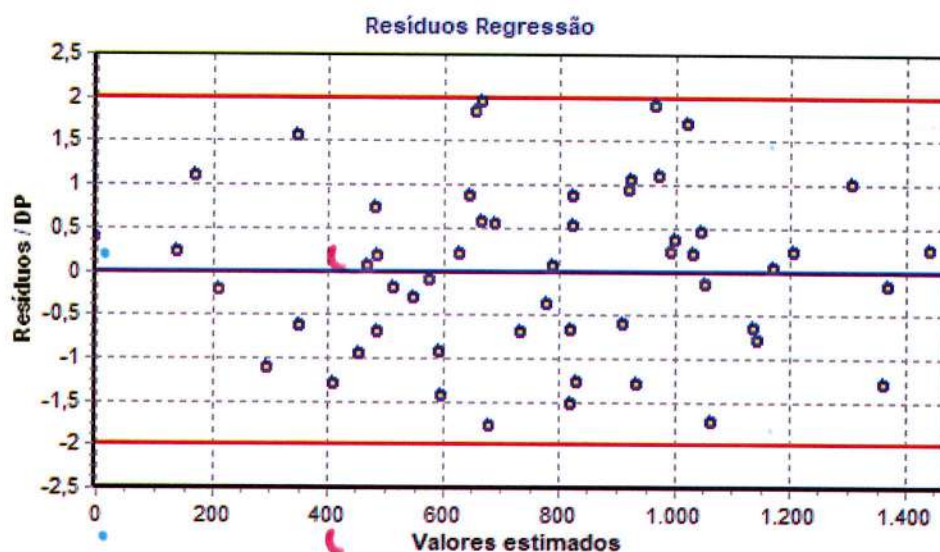
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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



10.11 GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



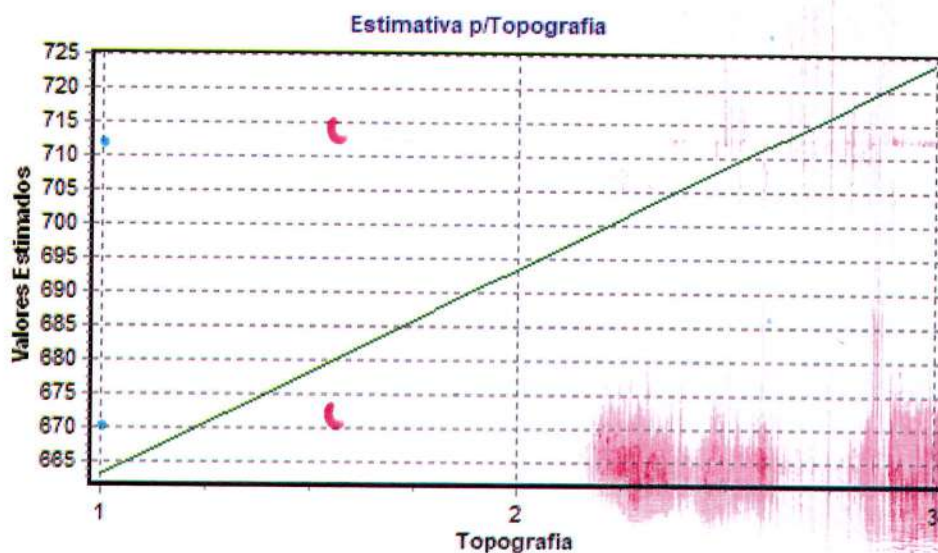
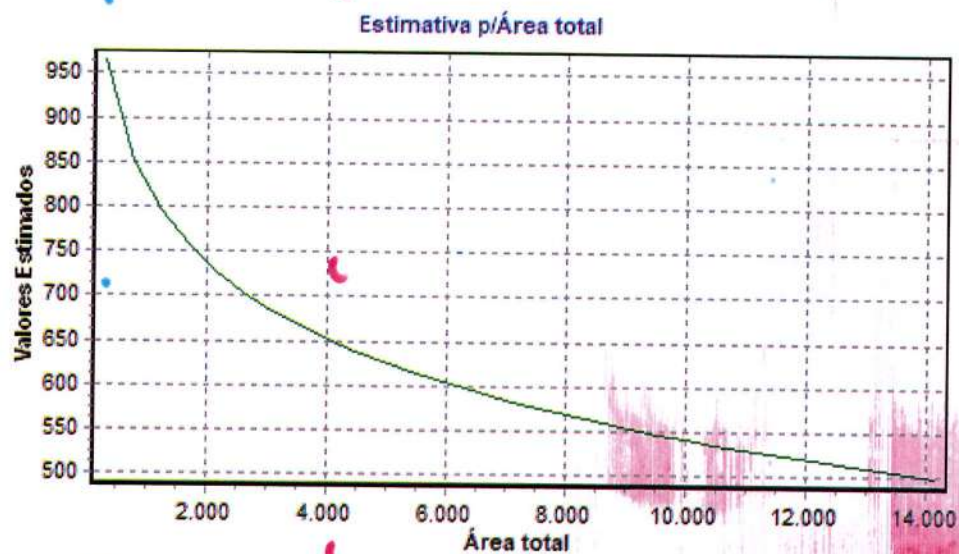
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



10.12 - GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



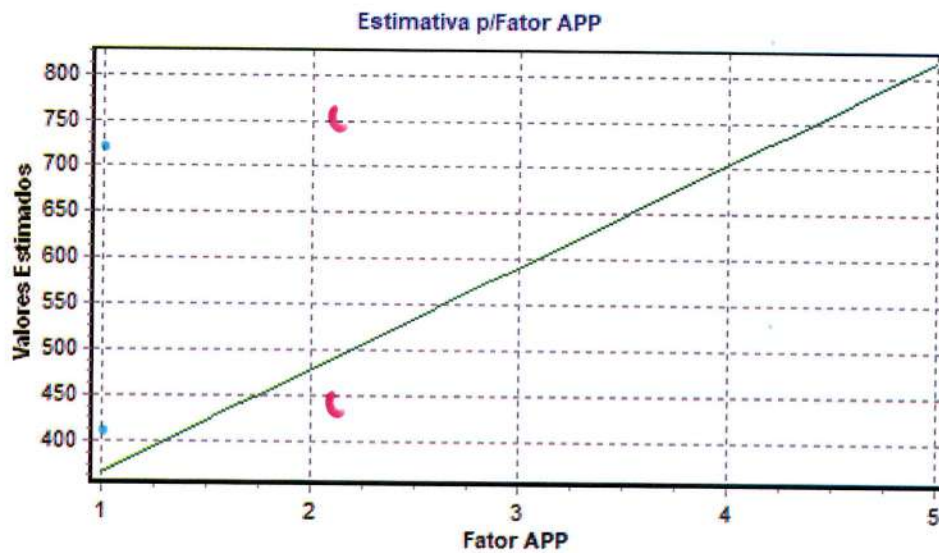
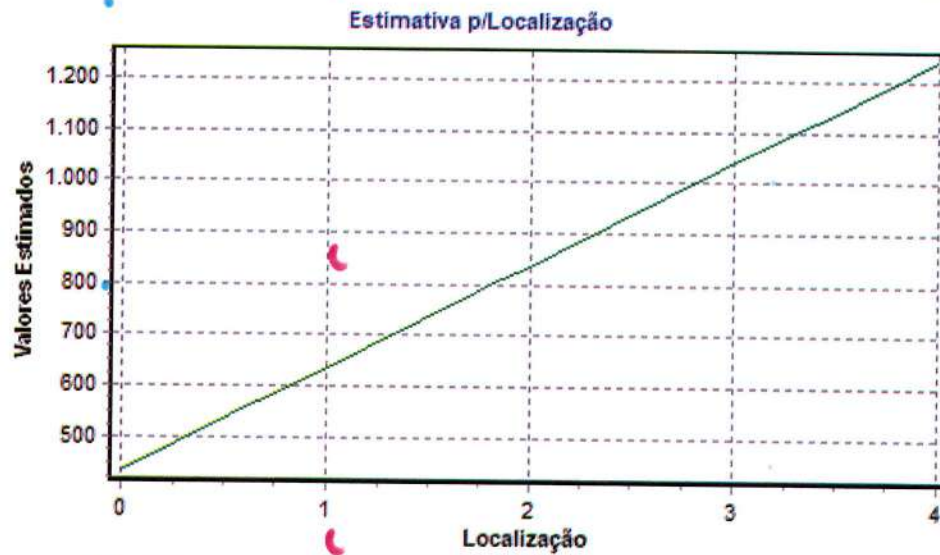


PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

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

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

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO





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	347,12	23,64%	
Valor Médio	454,56	-	
Valor Máximo	562,00	23,64%	

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

Portanto, o valor do terreno do imóvel de **800,00M²**, após realizar uma avaliação estatística, o valor total está estimado em **R\$ 301.994,40**

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\$ 301.994,40		R\$ 301.994,40

Considerando o resultado do cálculo acima, o valor estimado do imóvel é de **R\$301.994,40**. 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\$ 305.000,00.**



17 – CONCLUSÃO

Após a análise dos dados amostrais, parâmetros técnicos e cálculos efetuados, conclui-se que o valor mais adequado para a presente avaliação é o **Limite Mínimo**. Assim, considerando o valor estimado do terreno e o valor depreciado da edificação opina-se que o **valor de mercado do imóvel avaliado é de R\$ 305.000,00**.

Ilhabela, 06 de fevereiro de 2026.



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