



1.2 – Características da Região:

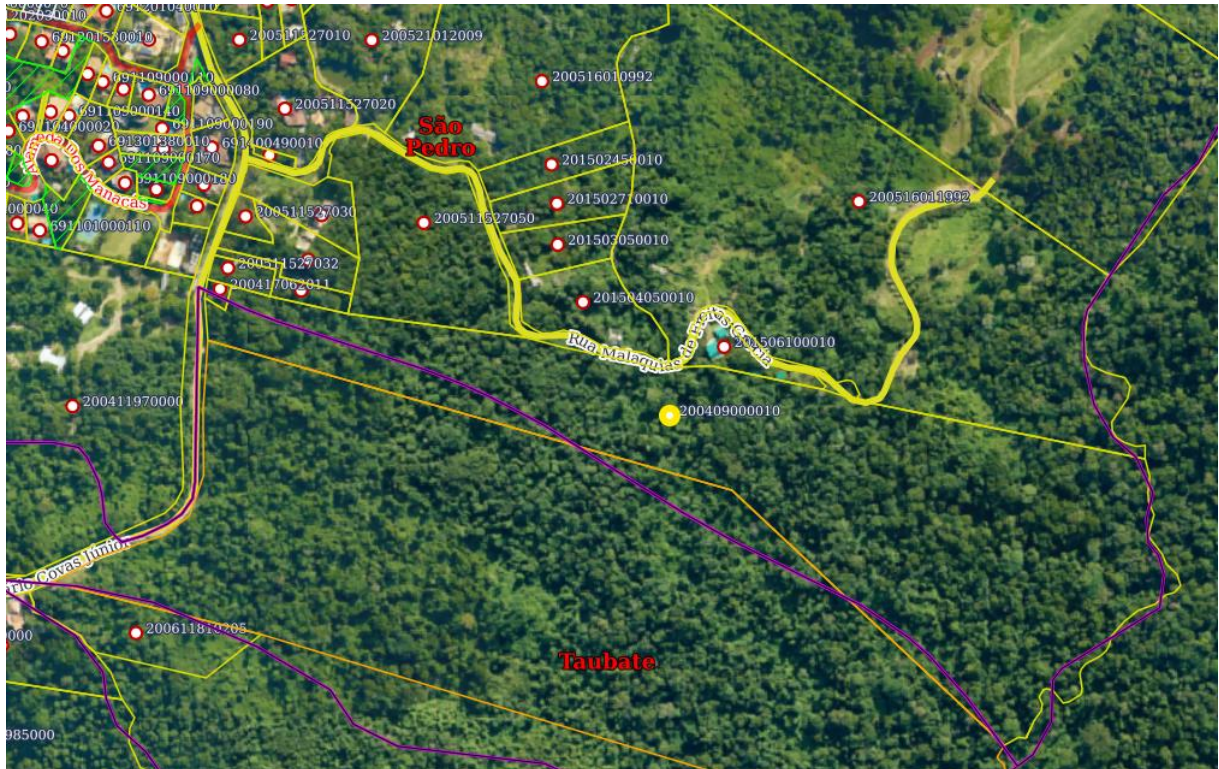
O imóvel está localizado no bairro Taubaté em Ilhabela/SP, a 17.3 km do centro da cidade (VILA) e a 12.6 km da balsa de travessia.

Apesar da grande extensão territorial, o imóvel conta com apenas 33 m de frete para a avenida principal e está localizado em área de grande restrição de ocupação conforme consta na Certidão de Diretrizes abaixo, com aproximadamente 10% de aproveitamento.

		<p align="center">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</p>			
		Certidão de Diretrizes			
Processo:		Data: 16 de Abril de 2026			
Inscrição Cadastral: 2004.0900.0010					
Requerente:					
Proprietário: ANTONIO ROBERTO BORGES DA FONSECA NEVES					
Endereço: MARIO COVAS JUNIOR, nº 11950 - São Pedro					
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			

2 – Mapas de Localização

2.1 – Geomapa



2.2 – Google Maps



3 – Metodologia

Para elaboração do presente parecer, procurou-se adotar o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, conforme resolução COFECI 1066/07, anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e Diretrizes da ABNT/NBR 14653, onde o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor. Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método

Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

4 – Valor de Mercado:

Onde: Valor médio de área de Terreno é de R\$ 500,00 (quinhentos reais), multiplica-se pela área útil do imóvel, cerca de 9.418,19 m², temos

$$500 \times 9.468,19 = \text{R\$ } 4.734.095,00$$

(quatro milhões, setecentos e trinta e quatro mil e noventa e cinco reais)

5 – Conclusão

Considerando o valor médio do metro quadrado para a região, foi atribuído ao imóvel o valor de:

R\$ 4.734.095,00

(quatro milhões, setecentos e trinta e quatro mil e noventa e cinco reais)

Ilhabela/SP, 23 de abril de 2026.



PEDRO CARVALHO BUENO
CRECI/SP 116.810