

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ILHABELA/SP**

Processo n. **0004047-53.2003.8.26.0247**

JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCESP sob nº 809, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, por intermédio de sua advogada que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de V. Excelência, conforme o r. despacho fls. 150-151, requerer a juntada do **Laudo de Avaliação** do imóvel de Parte da Matrícula nº 28.321 e inscrição municipal nº 5910.0000.0100, em anexo, que encontrou para o bem o valor de **R\$2.230.000,00** (dois milhões e duzentos e trinta mil reais).

Por fim, requer sejam todas as intimações ao Gestor **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, inscrito na JUCESP n. 809, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, sob pena de nulidade, determinando-se ao cartório do feito que realize as anotações necessárias nos autos e no sistema eletrônico de cadastro processual.

Sem mais, aproveita o ensejo para renovar a Vossa Excelência os protestos da mais perfeita estima, elevado apreço e distinta consideração.

Termos em que,
Pede-se deferimento.

Ribeirão Preto, 22 de Janeiro de 2024.

MARIA VICTÓRIA MARTIMBIANCO
OAB/SP 459.634

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Matão, 19 de janeiro de 2024.

Resumo executivo

OBJETO AVALIANDO	Imóvel Urbano.
FINALIDADE	Apurar o Valor patrimonial do imóvel avaliando.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Brasil S/N, Praia Brava, Ilhabela-SP.
METODOLOGIA(S)	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado aliado ao tratamento por Fatores. As metodologias aplicadas estão em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas.
DOCUMENTAÇÃO	Parte da Matrícula nº 28.321 com inscrição cadastral nº 5910.0000.0100.
ÁREAS	Total= 18.048,46 m ² .
AVALIAÇÃO	Valor Total - R\$ 2.230.000,00.
ESPECIFICAÇÃO	Grau de Fundamentação II; Grau de Precisão III.

Sumário

1.	Objeto	3
2.	Finalidade do laudo	4
3.	Objetivo da avaliação	4
4.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
5.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	5
5.1	Caracterização da região	5
5.1.1	Zoneamento	5
5.2	Imóvel avaliando	6
6.	Diagnóstico de mercado	8
7.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados	8
7.1	Determinação do Valor do Terreno	8
8.	Especificação da avaliação	9
9.	Resultado da avaliação	9
10.	Termo de encerramento	10

1. Objeto

Descrição Oficial

Imóvel: Terreno

Inscrição Reduzida: 15903

Inscrição: 5910.0000.0100

Nome do Proprietário: ESPÓLIO DE RAUL CATAN

Logradouro: BRASIL

Tipo Logradouro: Avenida

Número do Imóvel: S/N

Área do Terreno (m²): 18.048,460

Topografia: Active acentuado

Inscrição Reduzida Geo: 0000015903

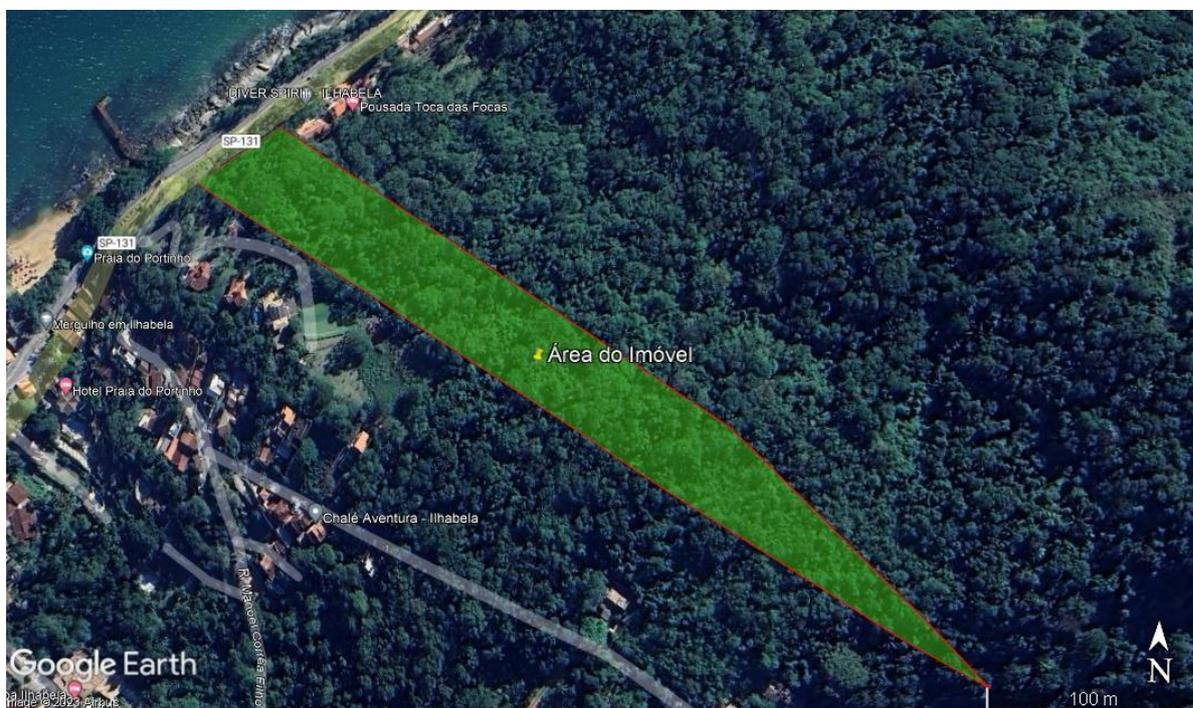


Figura 1 - Vista Panorâmica do Imóvel Avaliando. Fonte. Google Earth Pro.



Figura 2 - Vista frontal do Imóvel Avaliando através da Avenida.

2. Finalidade do laudo

Este laudo tem a finalidade de inferir valores de oferta para o imóvel supracitado.

3. Objetivo da avaliação

Identificar o valor venal de mercado de um imóvel Urbano.

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas pelo solicitante, juntamente com a Prefeitura Municipal.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

O engenheiro signatário, não tem interesse ou qualquer participação ao assunto referido neste laudo ou em relação ao solicitante.

O engenheiro signatário, não tem no presente e nem contempla no futuro, interesse nos bens desta avaliação.

A remuneração dos serviços não está, de forma alguma, sujeita ou subordinada às conclusões do laudo de avaliação.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de **Ilhabela-SP**, conta com infraestrutura completa da região.

Ilhabela é um município-arquipélago marinho brasileiro, localizado no litoral norte do estado de São Paulo.

5.1.1 Zoneamento

Conforme mapa de macrozoneamento da Lei de parcelamento, uso e ocupação de solo Nº 421 de 2006, a região do imóvel avaliando é formada pela **Z40D** tendo os seguintes parâmetros específicos:



Figura 3 – Localização do imóvel no mapa de zoneamento Municipal.

ZONEAMENTO TERRESTRE

ZONAS	TAXA DE UTILIZAÇÃO	USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS
Z1	10%	Pesquisa científica; educação ambiental; manejo sustentável, incluindo os sistemas agroflorestais, o beneficiamento e o processamento artesanal de seus produtos, bem como as atividades relacionadas ao modo de vida e cultura das comunidades tradicionais, desde que não prejudique a função ambiental da área; empreendimentos de ecoturismo com a infraestrutura necessária à atividade; pesca artesanal; e ocupação humana de baixos efeitos impactantes com características rurais.
Z1AEP	—	Aqueles previstos na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000; no diploma de criação da Unidade de Conservação de Proteção Integral e respectivo Plano de Manejo; e na regulamentação específica, no caso das terras indígenas.
Z2	20%	Além dos anteriores, aquicultura; mineração com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Regional de Mineração, respeitadas as disposições do Plano Diretor Municipal; e assentamentos humanos dispersos, pouco populosos e com pouca integração entre si.
Z3	30% - 50%	Além dos anteriores, agropecuária, compreendendo unidades integradas de beneficiamento, processamento ou comercialização dos produtos agroflorestais e pesqueiros, compatíveis com as características ambientais da zona; e silvicultura, exceto com espécies exóticas com potencial de invasão.
Z4	60%	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 atividades de baixo impacto ambiental.
Z40D	40%	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 atividades de baixo impacto ambiental.
Z5	—	Além dos anteriores, todos os demais usos e atividades desde que atendidas as normas legais e regulamentares pertinentes.
Z50D	80%	Além dos anteriores, atividades industriais de baixo impacto; terminais rodoviários; e logística, armazenamento, embalagem, transporte e distribuição de produtos e mercadorias.

Figura 4 – Zoneamento do imóvel conforme Lei.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Imóvel urbano.**

Documento: **Parte dividida da Matrícula nº 28.321.**

Endereço: **Avenida Brasil S/N.**

Município/Estado: **Ilhabela/SP.**

Coordenadas: **23°50'36.02"S/ 45°24'12.39"W.**

Elevação: **30 m.**

Área do Terreno: **18.048,46 m².**

Topografia: **Active acentuado.**



Figura 4 – Levantamento Topográfico do Imóvel. Fonte. Google Earth Pro.

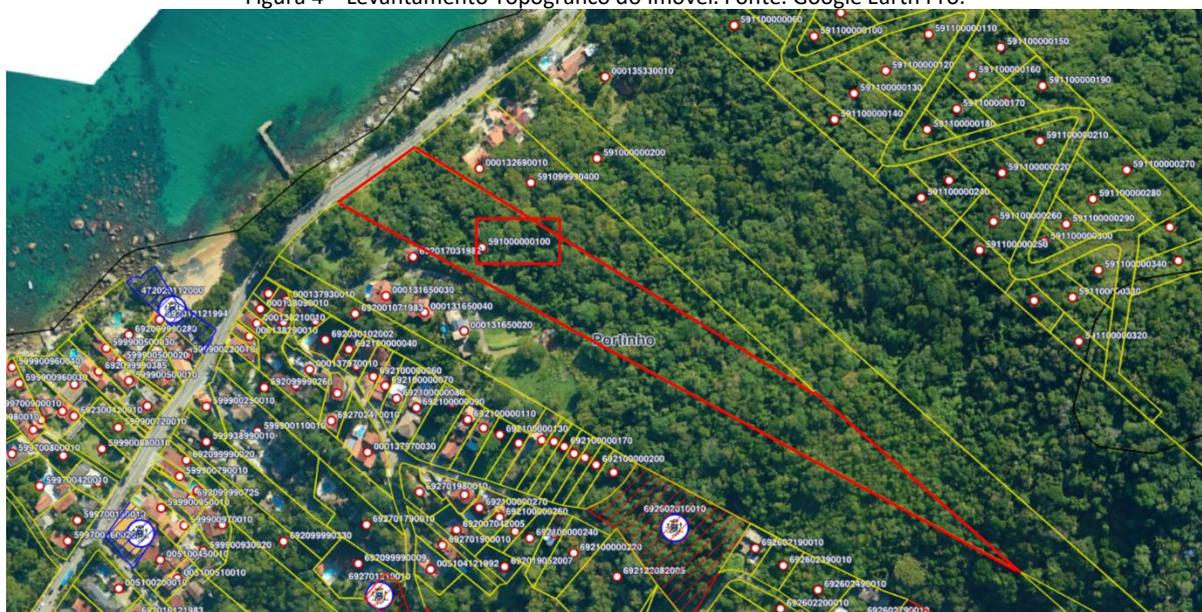


Figura 5 – Localização do Imóvel com o número de inscrição cadastral. Fonte.: GeoPixel.Ilhabela.

6. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas na região, verifica-se que existem amostras de imóveis em oferta e transacionados na referida cidade. O imóvel situa-se em zoneamento com utilização residencial. O imóvel avaliando apresenta **média liquidez** e velocidade de negociação **média**.

7. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para esta avaliação foi utilizado o Método Comparativo, sendo que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno.

7.1 Determinação do Valor do Terreno

A determinação do valor do terreno foi baseada Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, aliada ao tratamento estatístico e homogeneização por fatores dos dados pesquisados no caso do imóvel, conforme preconiza a NBR – 14.653-2.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **6** elementos amostrais, dos quais **5** foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas efetivas na região do imóvel avaliando, contemplando o período de janeiro/2024. Os dados foram coletados de acordo com corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados da região do avaliando, através de imóveis em oferta.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no Anexo II.

Atributos do imóvel avaliando:

- Valor Unitário
Médio = R\$ 123,34/m²;
- Área do Terreno = 18.048,46m².
- Valor Total = Valor Unitário x Área do Terreno:
- Médio = R\$ 123,34/m² x 18.048,46m² = R\$ 2.226.097,06.

Campo de arbítrio:

Os limites do campo de arbítrio (+/- 15%) estão fora dos limites do intervalo de confiança, portanto adota-se como limites do campo de arbítrio o próprio intervalo de confiança.

O valor considerado para cálculo será o médio arredondado, resultando:

R\$ 2.230.000,00

8. Especificação da avaliação

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de **14** pontos, sendo que nos itens 5 e 6 foram atingidos Grau III. Porém, conforme tabela 5 do item da NBR 14.653-2, para se atingir Grau III, é obrigatório o item 3, 5 e 6 estarem no mínimo com grau de fundamentação III, portanto, **este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II**. A tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação está em Anexo.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de **26,46%**. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**.

9. Resultado da avaliação

Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente (NBR 14.653), com **grau de fundamentação II**, e **grau de precisão III**, é atribuído ao imóvel em questão, já em números redondos, o seguinte valor venal de mercado:

R\$ 2.230.000,00.

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

10. Termo de encerramento

Nada mais havendo a declarar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de **10 (dez)** folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, apresentando os seguintes anexos:

- Anexo I – Pesquisa de Mercado;
- Anexo II – Cálculos e Estatísticas;
- Anexo III – Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo IV – Certidão de Diretrizes;
- Anexo V - Fotografias

Matão, 19 de janeiro de 2024.



VINÍCIUS FABBRI RIBEIRO

Engenheiro Civil.

CREA/SP – 5070260031

Especialista em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia.

Pós-Graduado em Projetos de Estruturas de Concreto Armado.

Pós-Graduado em Gestão de Obras.

Pós-Graduado em Laudo Pericial de Engenharia.

Pós-Graduado em Avaliações de Imóveis por Inferência Estatística.

Anexo I – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO AMOSTRAL N. 1	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Bairro Portinho - Ilhabela-SP
DATA	quinta-feira, 11 de janeiro de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Nova Freitas Imóveis
TELEFONE	(12) 3924-4888
CÓDIGO	2674067674
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m ²)	2.650,00
TIPO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 350.000,00
NATUREZA	Oferta
NOTA	0,767

ELEMENTO AMOSTRAL N. 2	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Av. Coronel José Vicente, Ilhabela-SP
DATA	quinta-feira, 11 de janeiro de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Newcore Imóveis
TELEFONE	(11) 4580-4274
CÓDIGO	2680292002
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m ²)	5.532,00
VALOR CONSTRUÇÃO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 499.280,00
NATUREZA	Oferta
NOTA	0,616

ELEMENTO AMOSTRAL N. 3	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Ilhabela-SP
DATA	quinta-feira, 11 de janeiro de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Imóveis Ilhabela
TELEFONE	(12) 99770-8576
CÓDIGO	2617887011

DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m ²)	3.100,00
TIPO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 450.000,00
NATUREZA	Venda
NOTA	0,855

ELEMENTO AMOSTRAL N. 4	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Av. Gov. Mário Covas Júnior, Ilhabela-SP
DATA	quinta-feira, 11 de janeiro de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Rogério Prudencio Imóveis
TELEFONE	(12) 99195-2138
CÓDIGO	2662849653
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m ²)	4.400,00
TIPO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 950.000,00
NATUREZA	Oferta
NOTA	0,950

ELEMENTO AMOSTRAL N. 5	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Piuva, Ilhabela-SP
DATA	quinta-feira, 11 de janeiro de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Rogério Prudencio Imóveis
TELEFONE	(11) 99618-7705
CÓDIGO	2663451882
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m ²)	5.009,00
TIPO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 850.000,00
NATUREZA	Oferta
NOTA	0,815

Anexo II - Relatório Estatístico – Tratamento por Fatores

Data de referência:

- 15 de janeiro de 2024

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de Fatores:	5
Fatores utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	6
Dados utilizados no modelo:	5

Fatores utilizados no modelo:

▪ **Fator de Situação (F.S):** Adotado deságio de 10% (0,90), com intuito de dirimir a eventual elasticidade existente nos elementos comparativos de oferta e transação.

- **Fator de Acesso (F.A):** Adotado conforme tabela a seguir:

SITUAÇÃO	ACESSIBILIDADE	FATOR
ÓTIMO	Rua/Avenidas Principais, tráfego alto	1,00
MUITO BOM	Avenidas Secundárias, tráfego médio	0,95
BOM	Ruas Residenciais, tráfego baixo	0,90
REGULAR	Estrada não pavimentada, tráfego sujeito a interrupções	0,80
MAU	Fecho nas servidões, Interrupção na chuva	0,75
PÉSSIMO	Fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte	0,70
ENCRAVADA		0,60

- **Fator de Dimensão (F.D):** Adotado conforme tabela a seguir:

Dimensão	Fator
Até 5.000 m ²	1,00
Entre 5.000 a 10.000 m ²	0,95
Entre 10.000m ² a 100.000m ²	0,90
Acima de 100.000m ²	0,80

- Fator de Topografia (F. T.): Adotados conforme tabela a seguir:

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1,00
Levemente Acidentado	0,95
Medianamente Acidentado	0,90
Muito Acidentado	0,80

- Fator de Localização: Com intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças de localização dos elementos de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, faz-se necessário utilizar o fator de localização.

Localização	Fator
Ótima	1,00
Muito Boa	0,95
Boa	0,90
Regular	0,95
Ruim	0,80

- Índice Homogeneizado: É a relação entre a Nota do imóvel avaliando sobre as notas dos elementos de pesquisa.

Homogeneização									
#	Valor R\$/m ² .	Fonte	F.A	F.D	F.T	F.L	Nota	Índice Homog.	Preço Homogeneizado
Imóvel Avaliando			1,00	0,90	0,85	1,00	0,765		
1	R\$ 118,87	0,90	0,95	1,00	0,85	1,00	0,808	0,95	R\$ 112,61
2	R\$ 81,23	0,90	0,90	0,95	0,80	0,90	0,616	1,24	R\$ 100,94
3	R\$ 130,65	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,900	0,85	R\$ 111,05
4	R\$ 194,32	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	0,77	R\$ 148,65
5	R\$ 152,73	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,815	0,94	R\$ 143,44
								MÉDIA	R\$ 123,34

Tabela de CHAUVENET						
#	X	$X_i = X_m - X $	X_i^2	Leitura	Status	
1	R\$ 112,61	R\$ 9,83	R\$ 96,61	0,18	Ok	
2	R\$ 100,94	R\$ 1,84	R\$ 3,39	0,03	Ok	
3	R\$ 111,05	R\$ 8,27	R\$ 68,32	0,15	Ok	
4	R\$ 148,65	R\$ 45,87	R\$ 2.104,11	0,85	Ok	
5	R\$ 143,44	R\$ 40,66	R\$ 1.653,20	0,76	Ok	
	R\$ 123,34	53,83	Leitura < Crítico = Ok		Crítico	
	MÉDIA (X_m)	Desvio Padrão	Leitura > Crítico = Reprovado		1,64	

Determinação do Grau de Precisão			
Desvio Padrão	21,29	Intervalo de confiança	80%
Coef. Variância	0,17	Nível de confiança - Erro	20%
CV%	17%	Distribuição t	1,53
Nr Dados	5,00	$t \cdot S / \text{Raiz}(n-1)$	R\$ 16,32
Graus Liberdade (Nr dados - 1)	4,00	Limite máximo	R\$ 139,66
		Limite mínimo	R\$ 107,02
		Porcentagem limite +/-	13,23%
		Amplitude do intervalo de confiança	26,46%
		Grau de Precisão	3

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	> 50%

Anexo III - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Grau de fundamentação de tratamento por fatores				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	x		
2	Coleta de dados de mercado	x		
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		x	
4	Identificação dos dados de mercado		x	
5	Extrapolação conforme B.5.2		x	
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		x	
		Soma	14	
Grau de Fundamentação II				

Anexo IV – Certidão de Diretrizes do Imóvel



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/Fax (012)3896-9200
CNPJ 46.482.865/0001-32 HOME PAGE - <http://www.ilhabela.sp.gov.br>



ILHABELA
CAPITAL DA VELA

Certidão de Diretrizes - Consulta Pública

Inscrição Cadastral: 591000000100

Data: 4 de Janeiro de 2024

Endereço: BRASIL, nº
Área de terreno: 18.048,460
Área construída:

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 SEGUINTES 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
Z1; Z4OD	Pesquisa científica; educação ambiental; manejo sustentável, incluindo os sistemas agroflorestais, o beneficiamento e o processamento artesanal de seus produtos, bem como as atividades relacionadas ao modo de vida e cultura das comunidades tradicionais, desde que não prejudique a função ambiental da área; empreendimentos de ecoturismo com a infraestrutura necessária à atividade; pesca artesanal; e ocupação humana de baixos efeitos impactantes com características rurais.; 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.	10%; 40%