



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

fls. 62



BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BIC



INSCRIÇÃO CADASTRAL	INSCRIÇÃO/CPD	TIPO IMÓVEL	UNIDADES
4130.9999.0110	16766		01

STATUS DO IMÓVEL

ANO INÍCIO	ANO FIM	STATUS
0	INDEFINIDO	ATIVO

LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	QUADRA	LOTE	BLOCO	LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO	COMPLEMENTO
11630-000	AVENIDA GOV. MARIO COVAS JUNIOR	14.554	ITAPECIRICA		4				LOTE 4

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	COMPLEMENTO	CIDADE
04789-010	R.LUIZ SCHMIDT JUNIOR	93	INTERLAGOS		SÃO PAULO - SP

PROPRIETÁRIOS

DATA INÍCIO	DATA FIM	PRINCIPAL	CPF/CNPJ	NOME/RAZÃO SOCIAL
02/04/2019	INDEFINIDO	SIM	044.987.397-87	WILSON JESUINO DE LIMA

ÁREA DO TERRENO

ANO INÍCIO	ANO FIM	TIPO TESTADA	MEDIDA DA TESTADA	ÁREA TERRENO
2019	INDEFINIDO	TESTADA PRINCIPAL	76,970	1.365,110

FRAÇÃO IDEAL

ANO INÍCIO	ANO FIM	QUANTIDADE DE UNIDADES	FRAÇÃO IDEAL

CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

ANO INÍCIO	ANO FIM	ÁREA CONSTRUÇÃO	ÁREA FOTO INTERPRETADA	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO
2011		7,30000	-	7,30000	23 - PR-6	RESIDENCIAL

EDIFICAÇÃO ESPECIAL

ANO INÍCIO	ANO FIM	ÁREA CONSTRUÇÃO	ÁREA FOTO INTERPRETADA	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO

PLANTA GENÉRICA DE VALORES - PGV

ANO INÍCIO	ANO FIM	PGV	ANO APLICAÇ?O	VALOR M²

VALOR VENAL IMÓVEL

EXERCÍCIO	VAL. VENAL TERRENO	VAL. VENAL PREDIAL	VAL. VENAL IMÓVEL
2023	153.076,14	2.573,56	155.649,70
2021	138.290,19	7.923,36	146.213,55

INFORMAÇÕES DE REGISTRO



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

fls. 63



BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BIC

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAO	DATA MATRÍCULA	DATA REGISTRO	DATA AVERBAÇÃO

REDUÇÕES DO IMÓVEL

ANO INÍCIO	ANO FIM	REDUÇÃO	DESC. TSU PADRÃO (%)	DESC. IPU PADRÃO (%)	DESC. ITU PADRÃO (%)	DESC. TSU PARTICULAR (%)	DESC. IPU PARTICULAR (%)	DESC. ITU PARTICULAR (%)	PROCESSO

HISTÓRICO DO IMÓVEL

RETIFICADO A AEA DE ACORDO COM O PROCESSO 17318/2016			
ASSUNTO:	PROCESSO:	USUÁRIO:	DATA:
	17318/2016		24/07/2017 00:00:00
CONFORME MEMO 01/2018 DO DEPARTAMENTO DE EXECUÇÃO FISCAL, INCLUIMOS CPF DO PROPRIETÁRIO E RETIRAMOS AS RESTRIÇÕES DE EMISSÃO E 2ª VIA DO IPTU.			
ASSUNTO:	PROCESSO:	USUÁRIO:	DATA:
			09/01/2018 00:00:00
ALTERADO O ENDEREÇO DO IMÓVEL, EM CONFORMIDADE COM O CONSTANTE NO PROCESSO REFERIDO.			
ASSUNTO:	PROCESSO:	USUÁRIO:	DATA:
LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL DO IMÓVEL	7102/2022	ALEXANDRE GONCALVES	19/08/2022 13:05:35
CORRIGIDO A METRAGEM DA ÁREA TERRITORIAL EM CONFORMIDADE COM A PLANTA ANEXA AO PROCESSO ESPECIFICADO, EM CONSONÂNCIA A FRAÇÃO IDEAL.			
ASSUNTO:	PROCESSO:	USUÁRIO:	DATA:
TERRENO IMÓVEL	7102/2022	ALEXANDRE GONCALVES	19/08/2022 13:07:07
CORRIGIDO A METRAGEM DA ÁREA PREDIAL EM CONFORMIDADE COM A PLANTA ANEXA AO PROCESSO ESPECIFICADO, EM CONSONÂNCIA A FRAÇÃO IDEAL DA ÁREA CONSTRUÍDA.			
ASSUNTO:	PROCESSO:	USUÁRIO:	DATA:
CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL	7102/2022	ALEXANDRE GONCALVES	19/08/2022 13:08:07

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Matão, 16 de abril de 2024.

Resumo executivo

OBJETO AVALIANDO	Imóvel Urbano.
FINALIDADE	Apurar o Valor patrimonial do imóvel avaliando.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Gov. Mário Covas Júnior nº. 14.554, Lote 04, Itapecerica, 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	<u>Inscrição Cadastral: 4130.9999.0110</u>
AVALIAÇÃO	Valor Total - R\$ 340.000,00.
ESPECIFICAÇÃO	Grau de Fundamentação II; Grau de Precisão III.

Sumário

1.	Objeto.....	3
2.	Finalidade do laudo.....	4
3.	Diagnóstico de mercado.....	4
4.	Indicação dos métodos e procedimentos utilizados.....	4
4.1	Determinação do Valor do Terreno	4
4.2	Determinação do Valor do imóvel	5
5.	Especificação da avaliação	5
6.	Resultado da avaliação.....	6

1. Objeto

Descrição Oficial

1.1 Inscrição Cadastral: 4130.9999.0110

Tipo do imóvel: Imóvel urbano.

Endereço: Avenida Gov. Mário Covas Júnior nº. 14.554, Lote 04, Itapeceirica.

Município/Estado: Ilhabela-SP.

Coordenadas: 23°54'43.91"S/ 45°27'31.73"O.

Área do Terreno: 1.365,11m².



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



Figura 2 - Vista Panorâmica do Imóvel Avaliando. Fonte. Google Earth Pro.

2. Finalidade do laudo

Este laudo tem a finalidade de inferir valores de oferta para os imóveis em análise.

3. 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. Os imóveis situam-se em zoneamento Residencial. OS imóveis avaliando apresentam **média liquidez** e velocidade de negociação **baixa**.

4. 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.

4.1 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 5 elementos amostrais, dos quais 5 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas efetivas na região do imóvel avaliando, contemplando o período de Março/Abril de 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 abaixo.

4.2 Determinação do Valor do imóvel

Calculado através da fórmula:

$$VI = VT \times FC.$$

Considerando todas as informações pertinentes já mencionadas em relação ao mercado regional, será adotado como verdadeiro o **Fator de Comercialização = 1,00**.

O valor total do avaliando é o resultado do valor do terreno multiplicado pelo FC adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida. Portanto, o valor total calculado, em números redondos, resulta em:

$$VI = VT \times FC.$$

VT= Valor do Terreno

- Valor Unitário
Médio = R\$ 249,00/m²;
- Área do Terreno = 1.365,11m².
- Valor Total = Valor Unitário x Área do Terreno:
- Médio = R\$ 249,00/m² x 1.365,11m² x 1,0 = R\$ 339.912,39.

5. 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 **21,80%**. Logo, **este trabalho apresenta Grau de Precisão III**.

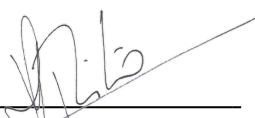
6. Resultado da avaliação

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\$ 340.000,00.

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 assemelhados no mercado imobiliário.

Matão, 16 de Abril de 2024.



VINÍCIUS FABBRI RIBEIRO

Engenheiro Civil.

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.

ANEXOS
MEMORIAL DE CÁLCULO**Elementos de pesquisa**

ELEMENTO AMOSTRAL N. 1	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Av. Gov. Mário Covas Júnior, s/nº Ilhabela - SP
DATA	terça-feira, 16 de abril de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	EDK Imóveis
TELEFONE	(12) 99667-8969
CÓDIGO	2660505705
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m²)	4.000,00
TIPO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 940.000,00
NATUREZA	Oferta
NOTA	0,855

ELEMENTO AMOSTRAL N. 2	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Av. Gov. Mário Covas Júnior, s/nº Ilhabela - SP
DATA	terça-feira, 16 de abril de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Rogério Prudencio Imóveis
TELEFONE	(12) 99195-2138
CÓDIGO	2694114113
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m²)	47.678,00
VALOR CONSTRUÇÃO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 10.000.000,00
NATUREZA	Oferta
NOTA	0,772

ELEMENTO AMOSTRAL N. 3	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Av. Gov. Mário Covas Júnior, s/nº Ilhabela - SP
DATA	terça-feira, 16 de abril de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Rogério Prudencio Imóveis
TELEFONE	(12) 99195-2138
CÓDIGO	2694115649

DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m²)	18.213,00
TIPO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 5.000.000,00
NATUREZA	Venda
NOTA	0,857

ELEMENTO AMOSTRAL N. 4	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Av. Gov. Mário Covas Júnior, Ilhabela-SP
DATA	terça-feira, 16 de abril de 2024
FONTE	Viva Real
INFORMANTE	Rogério Prudencio Imóveis
TELEFONE	(12) 99195-2138
CÓDIGO	2662849653
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m²)	4.400,00
TIPO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 950.000,00
NATUREZA	Oferta
NOTA	1,000

ELEMENTO AMOSTRAL N. 5	
LOCAL	
LOCALIZAÇÃO	Itapeirica, Ilhabela-SP
DATA	terça-feira, 16 de abril de 2024
FONTE	Chaves na Mão
INFORMANTE	Vila Bela Imóveis
TELEFONE	Não Informado
CÓDIGO	9558966
DADOS DO IMÓVEL	
ÁREA TERRENO (m²)	73.711,00
TIPO	Terreno
VALOR TERRENO	R\$ 18.000.000,00
NATUREZA	Oferta
NOTA	0,812

Homogeneização									
#	Valor R\$/m².	Fonte	F.A	F.D	F.T	F.L	Nota	Índice Homog.	Preço Homogeneizado
Imóvel Avaliando			1,00	1,00	1,00	1,00	1,000		
1	R\$ 211,50	0,90	0,95	1,00	0,90	1,00	0,855	1,17	R\$ 247,37
2	R\$ 188,77	0,90	0,95	0,90	0,95	0,95	0,772	1,30	R\$ 244,63
3	R\$ 247,08	0,90	0,95	0,95	0,95	1,00	0,857	1,17	R\$ 288,18
4	R\$ 194,32	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	R\$ 194,32
5	R\$ 219,78	0,90	0,95	0,90	1,00	0,95	0,812	1,23	R\$ 270,58
								MÉDIA	R\$ 249,01

Tabela de CHAUVENET					
#	X	Xi = Xm-X	Xi²	Leitura	Status
1	R\$ 247,37	R\$ 39,86	R\$ 1.588,52	0,37	Ok
2	R\$ 244,63	R\$ 37,12	R\$ 1.377,79	0,35	Ok
3	R\$ 288,18	R\$ 80,67	R\$ 6.506,90	0,76	Ok
4	R\$ 194,32	R\$ 13,19	R\$ 174,08	0,12	Ok
5	R\$ 270,58	R\$ 63,07	R\$ 3.977,33	0,59	Ok
	R\$ 249,01	106,48	Leitura < Crítico = Ok		Crítico
	MÉDIA (Xm)	Desvio Padrão	Leitura > Crítico = Reprovado		1,64

Determinação do Grau de Precisão			
Desvio Padrão	35,40	Intervalo de confiança	80%
Coef. Variância	0,14	Nível de confiança - Erro	20%
CV%	14%	Distribuição t	1,53
Nr Dados	5,00	t*S/Raiz(n-1)	R\$ 27,14
Graus Liberdade (Nr dados - 1)	4,00	Limite máximo	R\$ 276,15
		Limite mínimo	R\$ 221,88
		Porcentagem limite +/-	10,90%
		Amplitude do intervalo de confiança	21,80%
		Grau de Precisão	3

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

DOCUMENTAÇÃO

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2024 www.ilhabela.sp.gov.br  ILHABELA Capital Nacional da Vela		
Responsável Principal WILSON JESUINO DE LIMA	Compromissário	DATAS DE VENCIMENTO
Endereço de Localização Avenida GOV. MARIO COVAS JUNIOR, 14.554 LOTE 4 - ITAPECIRICA - 11641-700 Quadra: Lote: 4		COTA ÚNICA
Inscrição Imobiliária 4130.9999.0110 Código do Município 752 Número do Aviso 1015131	Endereço de Correspondência R.LUIZ SCHMIDT JUNIOR 93, INTERLAGOS - 04789-010 SÃO PAULO - SP	Receita IPTU Valor Total R\$ 1.944,46
Lei 1223/2017		R\$ Valor Cota Única 1.652,79

Informações do Terreno

Área em M² 1.365,11	Valor em M²/R\$ 112,14	Valor Venal 153.076,00	Testada Testada Principal 76.970
Fator Profundidade 1	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	Fator Ambiental 1

Informações do Prédio

Padrão Construtivo PR-6	Área em M² 7,30	Valor em M² 390,63	Fator Obsolescência 1,00	Valor Venal 2.573,56	Alíquota 1,15	Imposto 29,60
Imposto Territorial 1.760,38	Imposto Predial 29,60	Taxa de Lixo Residencial 154,48	Taxa de Lixo Comercial 0,00			