

Laura Ditt Smith
Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário nº 06078
lauradittsmith@gmail.com Cc lauradittsmith@outlook.com

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DA 1ª VARA DO FÓRUM DA COMARCA DE ILHABELA

Processo Digital nº: **0003690-97.2008.8.26-0247**
Classe: **INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL**
Requerente: **JOSÉ EDUARDO BORGES**
Requerido: **ROGÉRIA ANDREA DE SOUZA MORAES**

LAURA DITT SMITH, perita nomeada nos autos em epígrafe, vem, mui, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer de Vossa Excelência a juntada do Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica aos autos, encerrados e lavrados a data acostada, os quais foram elaborados na sua totalidade com 43 páginas, inclusos 12 documentos anexos assinados digitalmente.

Igualmente, dado o encerramento dos trabalhos, requer de Vossa Excelência a liberação dos honorários periciais, **com a expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico, do depósito judicial dos 50% dos honorários remanescentes da perita, no valor de R\$ 2.852,15 (Dois Mil e Oitocentos e Cinquenta e Dois Reais e Quinze centavos)**, formulário que segue anexo ao final.

Desde já, agradece a nomeação e coloca-se a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Nestes termos.
Pede-se deferimento.

Ilhabela, na data acostada.

Laura Ditt Smith
CNAI nº 06078 – CREA nº 5071445069



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo Digital nº: 0003690-97.2008.8.26.0247

Localização: 1ª Vara Cível da Comarca de Ilhabela

Classe Assunto: Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material

Exequente: José Eduardo Borges

Executado: Rogéria Andrea de Souza Moraes

Finalidade: Obter o valor comercial do imóvel avaliando

Imóvel objeto: Imóvel Urbano, de uso misto

Matrícula: Não consta

Endereço: Av. Cel. José Vicente Faria Lima, nº 168, bairro Perequê, Ilhabela, SP

Solicitante: Juízo da 1ª Vara da Comarca de Ilhabela

Proprietário: Rogéria Andrea de Souza Moraes

Área do terreno do Imóvel Avaliando: 490,00 m²

Área da Construção do imóvel avaliando: 250,00 m²

Testada: 14,10 m

Valor comercial do imóvel avaliando: **R\$ 1.271.225,60 (Um Milhão e Duzentos e Setenta e Um Mil e Duzentos e Vinte e Cinco Reais e Sessenta centavos)**

Data de referência: 06/2025

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES

- 1.1 Considerações Gerais
- 1.2 Solicitante
- 1.3 Proprietário
- 1.4 Objetivo
- 1.5 Finalidade
- 1.6 Atividades Básicas
 - 1.6.1 Análise e Pesquisa Documental
 - 1.6.2 Vistoria
 - 1.6.3 Conceito de Valor
- 1.7 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- 1.8 Diagnóstico de Mercado

2. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

- 2.1 Análise e Pesquisa Documental
- 2.2 Método Comparativo Direto de Dados do Mercado
- 2.3 Especificação da Avaliação
- 2.4 Método Comparativo por Tratamento por Fatores
- 2.5 Aproveitamento Eficiente

3. DESCRIÇÃO DO OBJETO

- 3.1 Tipologia
 - 3.1.1 Localização
 - 3.1.2 Acesso
 - 3.1.3 Perfil da Vizinhança(Tipo de Ocupação)
 - 3.1.4 Infraestrutura Urbana (Uso e Ocupação do Solo)
 - 3.1.5 Caracterização Física do IA (Terreno e Benfeitorias)
- Roteiro Fotográfico
(Relatório da Vistoria)

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

- Conceito de Valor
- 4.1 Homogeneização por Fatores
- 4.2 Coleta de Dados
- 4.3 Processamento e Análise dos Dados
- 4.4 Planilha de Homogeneização por Fatores
- 4.5 Cálculo do Valor de Mercado
- 4.6 Classificação da Avaliação
 - 4.6.1 Grau de Fundamentação
 - 4.6.2 Grau de Precisão

5. CONCLUSÃO

6. REFERÊNCIAS/ FONTES DE CONSULTAS

7. ABREVIACÕES/SIGLAS

8. DOCUMENTOS/ANEXOS

1. PRELIMINARES

1.1 Considerações gerais

A presente ação, CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL, foi movida pelo exequente, José Eduardo Borges, em face de Rogéria Andrea de Souza Moraes e, parte do imóvel avaliando, é o objeto indenizatório. O imóvel possui como registro, o contrato de Compra e Venda, **Doc. 01**, faz parte do cadastro municipal sob nº 2600.0162.0010, **Doc. 02**.

1.2 Solicitante

O solicitante é o juízo(a) da 1ª Vara da Comarca da cidade de Ilhabela, conforme despacho saneador, fls. 1153.

“ Juiz(a) de Direito:

...” I. Ante a discordância das partes em relação à avaliação mercadológica apresentada, nomeio a i. Perita LAURA DITT SMITH, CPF 11609295803, E-MAIL LAURADITTSMITH@GMAIL.COM.”...

1.3 Proprietário:

Em conformidade com o cadastro de contribuinte, **Doc. 02**, assim como a cópia do Certidão de Posse, **Doc. 01**, consta que a proprietária é Rogéria Andrea de Souza Moraes.

1.4 Objetivo:

O objetivo do laudo é obter o reconhecimento técnico da precificação do imóvel avaliando, que se faz através das diretrizes deste trabalho.

1.5 Finalidade:

Este trabalho tem como finalidade determinar o preço justo do valor do imóvel avaliando para elucidar o objeto da presente ação no cumprimento de sentença, juntamente com a apresentação dos fatores que fundamentaram essa avaliação, que é essencial para a compreensão do processo de negociação.

1.6 Atividades básicas

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

1.6.1 Análise e Pesquisa Documental

Esta profissional não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos por terceiros, análise jurídica dos documentos vistos, ou serviços não solicitados.

Segue abaixo a relação de documentos vistos, os quais estão anexados.

- Certidão de Posse, **Doc. 1**
- Espelho do IPTU, **Doc. 2**
- Dados da Vistoria, **Doc. 3**
- Contratos de Locação, **Doc. 4 (Incompletos)**
- Certidão de usufruto e doação, **Doc. 5**
- Certidão de Diretrizes, Uso e Ocupação do Solo, **Doc. 6**
- Planta do Terreno, **Doc. 7**
- Planta da Construção Parcial, **Doc. 8**
- Croqui do Imóvel, dados da municipalidade, **Doc. 9**
- Tabela de Ross Heideck, **Doc. 10**
- Tabela de Bureau, **Doc. 11**

1.6.2 Vistoria

A vistoria referente ao imóvel objeto da lide, foi realizada no dia 23 de abril de 2025, às 8 horas. A diligência teve como objetivo conceder à expert o acesso à área para análise.

Os dados coletados na vistoria estão relacionados abaixo:

- Metragens
- Tipologia
- Composição e distribuição
- Padrão de acabamento
- Conservação
- Uso do solo
- Confrontantes
- Zoneamento
- Serviços públicos e privados oferecidos na região
- Padrão da vizinhança
- Roteiro Fotográfico

O relatório “*Dados da Vistoria*”, assim como descrições, encontram-se detalhadamente no anexo, **Doc. 3**.

1.6.3 Conceito de valor

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, na data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação está respaldado na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1.7 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- a) Neste trabalho, consideramos válidos os documentos consultados e as informações fornecidas por terceiros, considerando que são de boa-fé e confiáveis.
- b) Os resultados e o trabalho apresentado são válidos apenas para a metodologia utilizada, sendo proibida a aplicação deste parecer em conjunto com quaisquer outros.
- c) A responsabilidade técnica pelo presente trabalho está fundamentada na Norma nº 14.653:1/2/2011 a 2019 da ABNT, além de estar em conformidade com as diretrizes do conselho profissional.
- d) Por não se alinharem com a finalidade principal deste trabalho, não foram abordadas considerações legais de mérito relacionadas a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, entre outras, as quais consideramos de caráter jurídico.
- e) Esta profissional não está qualificada a emitir pareceres relacionados a área de engenharia civil como, vícios construtivos, problemas estruturais, elétricos entre outros. Para tanto, está condicionada a contratação de serviços de terceiros, honorários complementares, nos termos do artigo 465, § 4º do Novo Código de Processo Civil.

- f) Esta profissional esclarece que o imóvel em tela tem características específicas, como, por exemplo, locado parcialmente para uso comercial, **Doc. 4**; possui características de condomínio familiar, moradia de irmãos, doação em partes iguais para Rogério Cristiano de Souza Moraes e Rogéria Andrea de Souza Moraes, com usufruto de Vanice de Souza Moraes, **Doc. 5**; a localização em ZU2, Zona de Uso de Baixa Restrição, permite uso misto, e o parcelamento de solo, área mínima permitida é de 450 m², **Doc. 9**, sendo que o imóvel avaliando mede 490,00 m², **Doc. 1**.

1.8 Diagnóstico de Mercado

A avaliação do mercado local para imóveis comerciais e residenciais localizados no bairro Perequê, em Ilhabela, é o que segue:

Imóveis residenciais: Mercado, por ora, encontra-se "estagnado", o que indica uma falta de dinamismo nas vendas de casas residenciais, pois no caso do imóvel avaliando, a área onde encontra-se implantado, é predominantemente comercial.

Imóveis comerciais: Mercado "aquecido", com "ofertas de comportamento baixo" e "liquidez de comportamento média com tendência de ascensão". Isso sugere que há demanda por espaços comerciais, mas pouca oferta disponível, o que impulsiona a liquidez e tende a valorizar os imóveis comerciais nessa localização.

Este fato aponta para a "característica geográfica do município" como o principal fator que o diferencia do mercado da "macroeconomia".

Ilhabela é uma ilha, cujo 85% do território é reserva natural, fato que explica a limitação da oferta de terrenos e, conseqüentemente, de novos imóveis.

2. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 Método comparativo direto de dados de mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A planilha com os dados amostrais, saneamento das amostras, entre outros, encontram no decorrer dos trabalhos, mais especificamente às páginas 26/36.

2.2 Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado. No que tange a fundamentação e precisão, estão assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos no que tange a metodologia aplicada nos trabalhos:

Método Comparativo:

Método Comparativo, Tratamento por Fatores:

“9.2.2 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos mínimos</i>	<i>10</i>	<i>6</i>	<i>4</i>
<i>Itens obrigatórios</i>	<i>Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II</i>	<i>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no grau I</i>

“ 9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.”

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

2.3 Aproveitamento eficiente:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3. DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1 Residência Multifamiliar

3.1.1 Localização

O posicionamento do imóvel, no contexto urbano, possui as seguintes características:

Logradouro Frontal: Av. Brig. José Vicente de Faria Lima, nº 168.

Bairro: Perequê

Referência Principal: Hortifruti “Mini Max”

3.1.2 Acesso:

Tratando-se de imóveis situados em região urbanizada, o acesso é facilitado pelo sistema viário da via coletora, Avenida Princesa Isabel.



Fonte: Google Earth

3.1.3 Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada predominantemente por imóveis comerciais cujo padrão construtivo é denominado normal e médio que são imóveis com área construída mediana, acabamentos de qualidade razoável e materiais de construção comuns.



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



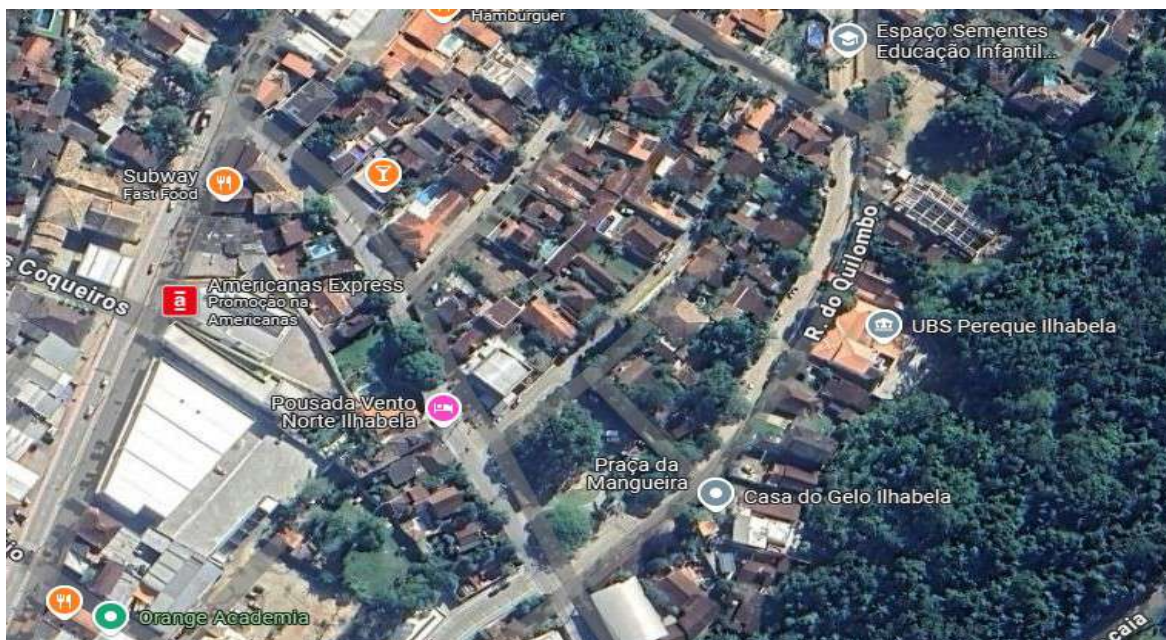
Fonte: Google Earth

3.1.4 Infraestrutura Urbana:

O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos:

- Equipamentos comunitários
- Pavimentação da via pública
- Passeio e meio-fio
- Rede de água potável
- Rede de energia elétrica
- Rede telefônica,
- Iluminação pública
- Arborização: Normal

- Transporte coletivo: Existe até o nível do logradouro
- Coleta de lixo: Deficiente
- Entrega Postal .



Fonte: Google Earth

3.1.5 Características Físicas

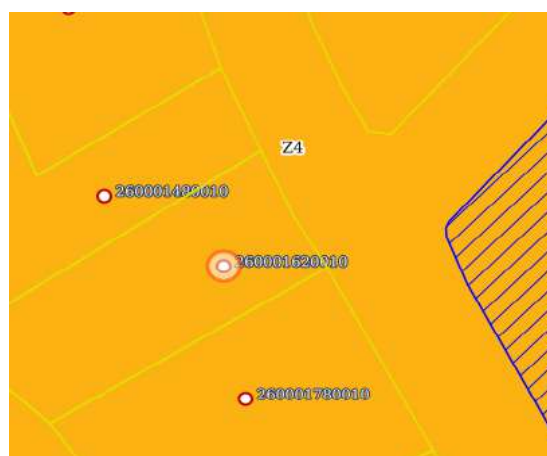
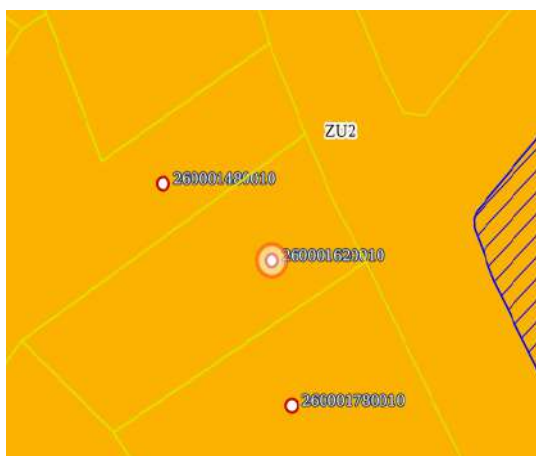
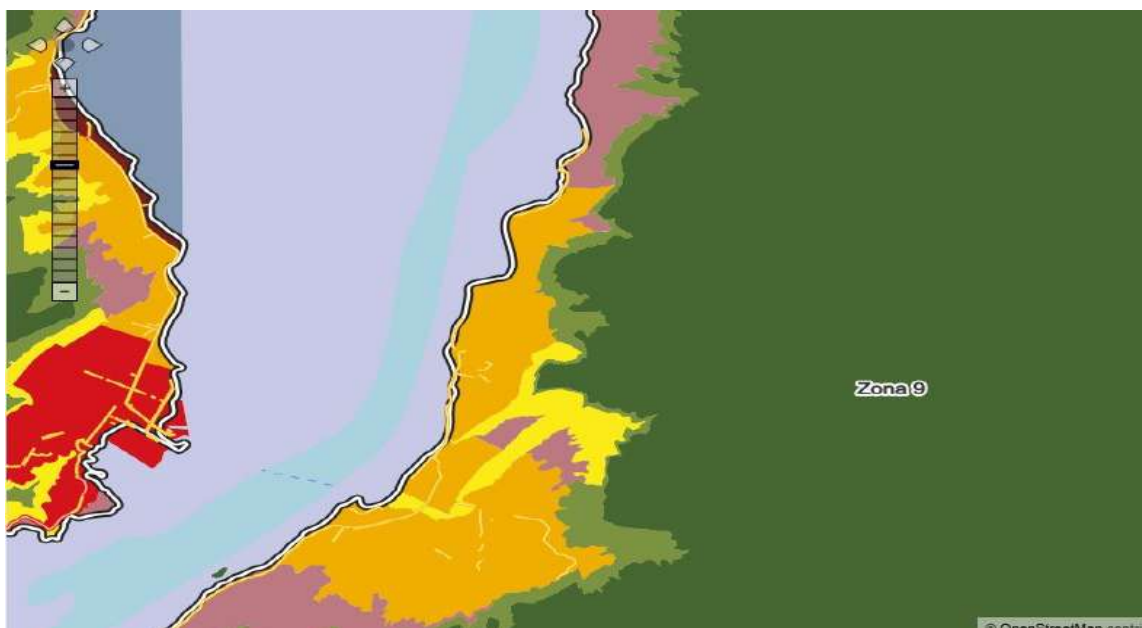
3.1.5.1 Do uso e ocupação do solo

O imóvel avaliando está inserido em ZU2 – Zona de Uso de Baixa Restrição e Z4 – Zoneamento Litoral Norte
LEI 421/2006

Art. 13 - Zona Urbana de Baixa Restrição (ZU2) - Compreende os relevos com inclinação predominante de 0-30%, próximos ao centro administrativo, comercial e de serviços.

§ 1º - Compreende terrenos urbanizáveis, onde é possível implantação de módulos de tamanho mínimo de 450m², sem desdobro e em áreas localizadas nos bairros do Perequê, Vila, Itaquanduba e Barra Velha.

§ 2º - A taxa de ocupação é de 30% e o coeficiente de aproveitamento de 0,50 para fins residenciais e taxa de ocupação de 40% e coeficiente de aproveitamento de 0,5 para fins comerciais, obedecidas as diretrizes para ocupação constante na presente lei.



<https://ilhabela.geopx.com.br/geopixelcidades-ilhabela/map.html>

3.1.5.2 Do Terreno

Frente : Av. Cel. Vicente Faria Lima, 168

Formato: Trapezoidal

Matrícula: Posse

Posição: Inscrição de Cadastro Municipal nº **2600.0162.0010**

Bairro: Perequê

Topografia: plana; levemente acima do nível da rua.

Solo superficial: seco

Posição: Meio de Quadra

Área total do lote: 490 m², e 250 m² da construção

Para melhor visualização da situação descrita, segue foto aérea da região:



<https://ilhabela.geopx.com.br/geopixelcidades-ilhabela/map.html>



Foto: Vista da Frente



Foto: Vista da Lateral Esquerda



Foto: Vista da Lateral Direita



Foto: Vista dos Fundos

3.1.5.3 Das Benfeitorias

No cadastro da municipalidade, **Doc. 2**, consta 280,52 m² de construção, porém a metragem adotada pela expert para fins de avaliação, foi a constatada in loco.

Esta signatária, quando esteve “in loco”, observou as características construtivas e qualitativas e concluiu que o imóvel é parcialmente de uso residencial e parcialmente de uso comercial. Ao final, aplicando a metodologia adequada, apurou 250 m² de área construtiva, divididos em aproximadamente 80 m² de área comercial e 170 m² de área residencial.

As benfeitorias, são de padrão construtivo médio e o estado de conservação necessita em parte, reparos importantes e, em parte, reparos simples, conforme os critérios da NBR 14.653: ½ da ABNT.

Para melhor visualização, juntamos a este trabalho, o memorial descritivo e o roteiro fotográfico, que se encontram a seguir:

Prédio 1

a) Área total das lojas: ~80 m²

b) Área do Chalé residencial: ~ 40 m²

Área Total do Prédio 1: ~120 m²

Padrão Construtivo: Normal

Estado de Conservação: Necessita de reparos simples e reparos importantes

Composição da Área Comercial

O imóvel comercial é constituído por 3 lojas, com frente para a avenida Cel. José Vicente Faria Lima e que totalizam aproximadamente 80 m². De acordo com a proprietária, as lojas encontram-se locadas. Porém, essa signatária não teve acesso aos contratos de locação na sua íntegra, conforme exposto no **Doc. 4**.

Valores das Locações: Prejudicada, pois faltam dados documentais e outros encontram-se incompletos.

Loja 1



Loja 2



Loja 3



Composição da área Residencial, designada Chale

Observando o imóvel da rua, o lado esquerdo possui um corredor que leva à ala residencial. Esta parte do prédio inclui uma cozinha, área de serviço e uma suíte, que totalizam uma área total de aproximadamente 40 m². Atualmente, esta área é utilizada como depósito de objetos pessoais e, conforme a proprietária, era a residência de seu irmão, também proprietário do imóvel, **Doc. 5**.

Senão, vejamos:



Prédio 2

- a) Área da Casa Principal: ~90 m²
- b) Área do Terraço: ~15 m²

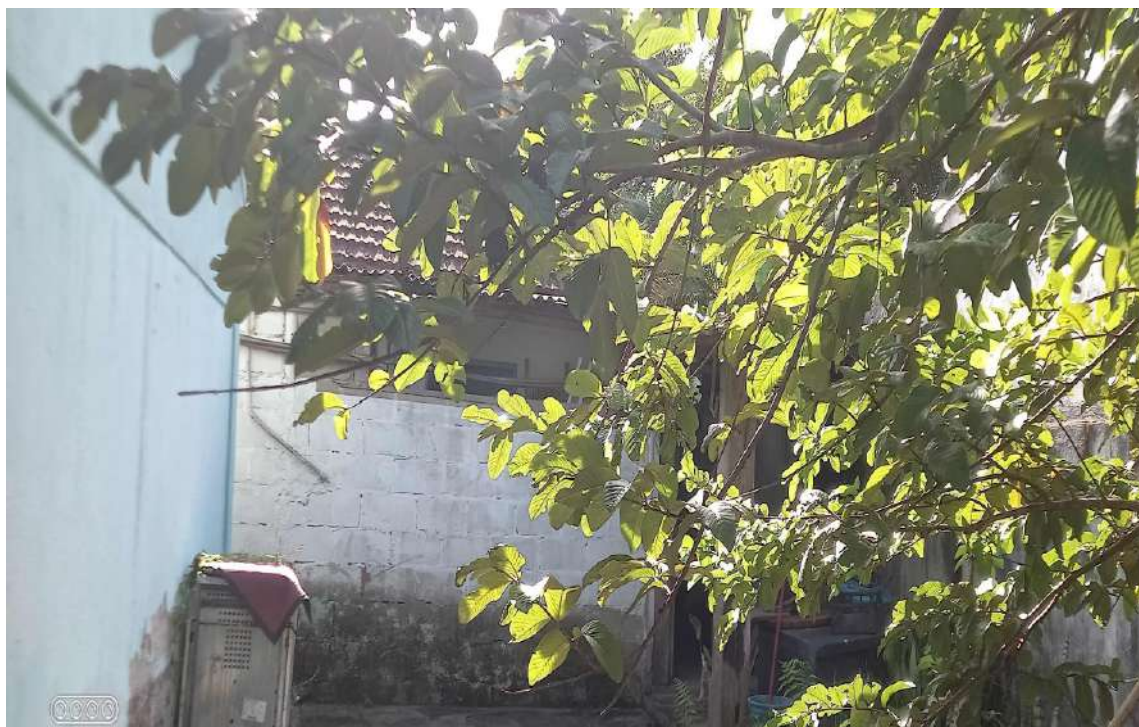
c) Área da Edícula: ~25 m²
Total da área da Construção do Prédio 2: ~ 130 m²
Padrão Construtivo: Normal
Estado de Conservação: Necessita de reparos simples

Composição do Prédio 2, imóvel residencial:

Este prédio, com característica residencial, possui 1 suíte, 1 dormitório, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha, 1 terraço, 1 edícula e quintal.







3.1.6 Confrontações:

Frente: Av. Brig. José Vicente de faria Lima, nº 168

Fundos: IPTU nº 5300.9999.0380 – PP Antônio Inácio Herdeiros, rua Benedito Pacheco de Freitas, s/n

Do lado esquerdo de quem olha do logradouro: IPTU nº 2600.0178.0010 – PP Antônio Ernesto da Cruz Moraes, Av. Brig. José Vicente de faria Lima, nº 178

Do lado direito de quem olha do logradouro: IPTU nº 2600.0148.0010– PP Noriyo Enomura, Av. Brig. José Vicente de faria Lima, nº 148





Foto: Vista Confrontante à Frente



Foto: Vista Confrontante à Direita



Foto: Vista Confrontante à Esquerda



Vista Confrontante dos Fundos

4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IA

4.1 Homogeneização por Fatores para avaliação do terreno:

No Tratamento por fatores utiliza-se "fatores" empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada pelos fatores.

4.2 Coleta de dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde são levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecem a estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

A coleta de dados das amostras foi procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel. O relatório da planilha de cálculo foi feita pelo software Cálculo Exato, Avaliação de Imóvel por Comparação Direta com Tratamento por Fatores, *Doc. nº 4*.

4.3 Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor final, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

O V/M^2 : é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. A amplitude das amostras aproveitadas encontra-se nas planilhas logo abaixo apresentadas.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos seguintes FATORES:

- **FATOR DE OFERTA** – para compensar o fato de os imóveis da amostra estarem “em oferta” no mercado (passível de descontos para fechamento de negócios) ou “transacionado” (já vendido, refletindo o real valor de venda).
- **FATOR LOCALIZAÇÃO** - para compensar as diferentes localizações dos imóveis da amostra.
- **FATOR BENFEITORIA** - para compensar os diferentes padrões de acabamento dos imóveis da amostra.

Estes FATORES foram tabulados em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com seus fatores, anteriormente descritos. Dos 12 dados da pesquisa, todos foram

efetivamente aproveitados na planilha. Tanto para os imóveis residenciais como para os imóveis comerciais.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se nas páginas a seguir.

4.4 Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação. Tanto residencial, como comercial.

Avaliação de imóvel comercial por comparação direta com tratamento por fatores:

Valor apurado do Imóvel Avaliando Comercial:

R\$ 240.344,80 (Duzentos e Quarenta Mil Reais e Trezentos e Quarenta e Quatro Reais e Oitenta Centavos)

Imóvel avaliando comercial IA

Endereço: Av. Cel. José Vicente Faria Lima, nº 168

Bairro Perequê

Área Total: 80m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR OFERTA

F2: FATOR LOCALIZAÇÃO

F3: FATOR BENFEITORIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Endereço:

Av. Princesa Isabel, nº 1610

Bairro: Perequê

Área:

682m²

Valor:

R\$3.500.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$5.131,96

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:

1,00

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:

1,50

Imóvel 2:

Endereço:

Rua Benedito Pedro de Oliveira, 248

Bairro: Perequê

Área:

688m²

Valor:

R\$1.790.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$2.601,74

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:

0,80

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:

1,00

Imóvel 3:

Endereço: Rua Gerson Peres de Araújo, 401

Bairro: Barra Velha

Área:

556m²

Valor:

R\$2.500.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$4.496,40

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:

0,90

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:

1,20

Imóvel 4:

Endereço: Rua José Carlos Siqueira, 450

Bairro: Perequê

Área:

971m²

Valor:

R\$2.600.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$2.677,65

Fator de homogeneização FATOR OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:

0,80

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:

1,00

Imóvel 5:

Endereço: Rua Guaianã, 26

Bairro: Perequê

Área: 594m²

Valor: R\$2.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.208,75

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,50

Imóvel 6:

Endereço:

Bairro: Água Branca

Área: 500m²

Valor: R\$950.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.900,00

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,80

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,10

Imóvel 7:

Endereço: Rua Angelina Pinto de Oliveira, 240

Bairro: Água Branca

Área: 1.010m²

Valor: R\$3.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.970,30

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 0,90

Imóvel 8:

Endereço: Rua José Bonifácio, 308

Bairro: Água Branca

Área: 1.213m²

Valor: R\$3.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.473,21

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,20

Imóvel 9:

Endereço: Rua Gerson Peres de Araújo, 57

Bairro: Água Branca

Área: 350m²

Valor: R\$1.950.000,00

Valor por metro quadrado: R\$5.571,43

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,00

Imóvel 10:

Endereço: Rua Ernesto de Oliveira, 1005
Bairro: Água Branca
Área: 1.570m²
Valor: R\$1.700.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.082,80
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,00
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,00

Imóvel 11:

Endereço: Rua Dois Coqueiros, 115
Bairro: Perequê
Área: 905m²
Valor: R\$3.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3.867,40
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 1,20
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,20

Imóvel 12:

Endereço: Rua Luiz Ameixeiro, 33
Bairro: Perequê
Área: 680m²
Valor: R\$1.800.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.647,06
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	5.131,96	0,90	1,00	1,50	6.928,15
2	2.601,74	0,90	0,80	1,00	1.873,26
3	4.496,40	0,90	0,90	1,20	4.370,50
4	2.677,65	0,90	0,80	1,00	1.927,91
5	4.208,75	0,90	1,00	1,50	5.681,82
6	1.900,00	0,90	0,80	1,10	1.504,80
7	2.970,30	0,90	0,70	0,90	1.684,16
8	2.473,21	0,90	0,70	1,20	1.869,74
9	5.571,43	0,90	1,00	1,00	5.014,29

10	1.082,80	0,90	1,00	1,00	974,52
11	3.867,40	0,90	1,20	1,20	5.012,15
12	2.647,06	0,90	0,90	1,50	3.216,18

Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 3.338,12$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 1.978,24$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

$$VC = 2,03$$

Amostra 1: $d = 6.928,15 - 3.338,12 / 1.978,24 = 1,81 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 1.873,26 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,74 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 4.370,50 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,52 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 1.927,91 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,71 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 5.681,82 - 3.338,12 / 1.978,24 = 1,18 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 1.504,80 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,93 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 1.684,16 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,84 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 1.869,74 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,74 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 5.014,29 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,85 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 974,52 - 3.338,12 / 1.978,24 = 1,19 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 5.012,15 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,85 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 3.216,18 - 3.338,12 / 1.978,24 = 0,06 < 2,03$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 3.338,12 - 1.36 * 1.978,24/\sqrt{(12 - 1)} = 2.526,94$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3.338,12 + 1.36 * 1.978,24/\sqrt{(12 - 1)} = 4.149,31$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$3.004,31 a R\$3.671,94

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério baseado no valor mínimo, dado a finalidade da avaliação.

Valor unitário mínimo: R\$ 3.004,31

Resultado:

Valor final = Valor unitário * área total comercial

Valor final = R\$ 3.004,31 * 80,00 m² = R\$ 240.344,80

Valor do imóvel avaliando comercial:

R\$ 240.344,80 (Duzentos e Quarenta Mil Reais e Trezentos e Quarenta e Quatro Reais e Oitenta Centavos)

Avaliação de imóvel Residencial por comparação direta com tratamento por fatores:

Valor apurado do imóvel avaliando residencial:

R\$ 1.030.880,40 (Um Milhão e Trinta e Mil Reais e Oitocentos e Oitenta Reais e Quarenta Centavos)

Imóvel avaliando residencial IA

Endereço: Av. Cel. José Vicente Faria Lima, 168

Bairro: Perequê

Área Total: 580m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: FATOR OFERTA

F2: FATOR LOCALIZAÇÃO

F3: FATOR BENFEITORIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Endereço: Rua do Manguê, 28 Bairro: Perequê

Área: 355m²

Valor: R\$1.100.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.098,59

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,10

Imóvel 2:

Endereço: Rua Antônia Sanches G. Gonzales, antigo 352 Bairro: Perequê

Área: 285m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$5.263,16

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,10

Imóvel 3:

Endereço: Rua Olímpio Leite da Silva, 50 Bairro: Perequê

Área: 494m²

Valor: R\$1.820.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3.684,21

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,10

Imóvel 4:

Endereço: Pref. Mariano Procópio de Araujo Carvalho, 210 Bairro: Perequê

Área: 520m²

Valor: R\$980.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.884,62

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 1,00

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,00

Imóvel 5:

Endereço: Rua Benedito Rosa de Jesus, 42 Bairro: Perequê

Área: 519m²

Valor: R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2.890,17

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,00

Imóvel 6:

Endereço: Rua Ernesto de Oliveira, 1005 Bairro: Água Branca

Área: 1.670m²

Valor: R\$1.700.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.017,96

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,00

Imóvel 7:

Endereço: Rua Rio Grande do Sul, 210 Bairro: Barra Velha

Área: 550m²

Valor: R\$1.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.818,18

Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,70

Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA: 1,00

Imóvel 8:

Endereço: Rua Maria Luciana de Oliveira, 25 Bairro: Perequê

Área:	422m ²
Valor:	R\$1.300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.080,57
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,70
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:	1,10

Imóvel 9:

Endereço: Rua Espírito Santo, 113 Bairro: Barra velha

Área:	670m ²
Valor:	R\$1.249.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.864,18
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,70
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:	1,00

Imóvel 10:

Endereço: Rua Minas Gerais, 222 Bairro: Barra Velha

Área:	477m ²
Valor:	R\$1.400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.935,01
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,80
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:	1,10

Imóvel 11:

Endereço: Rua Comendador Euclides José dos Santos, 46 Bairro: Água Branca

Área:	388m ²
Valor:	R\$1.280.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$3.298,97
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,80
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:	1,20

Imóvel 12:

Endereço: Av. Ernesto de Oliveira, 295 Bairro: Água Branca

Área:	490m ²
Valor:	R\$1.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$2.448,98
Fator de homogeneização FATOR OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO:	0,80
Fator de homogeneização FATOR BENFEITORIA:	1,10

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	3.098,59	0,90	0,70	1,10	2.147,32
2	5.263,16	0,90	0,70	1,10	3.647,37
3	3.684,21	0,90	0,70	1,10	2.553,16
4	1.884,62	1,00	0,70	1,00	1.319,23
5	2.890,17	0,90	0,70	1,00	1.820,81
6	1.017,96	0,90	0,70	1,00	641,32
7	1.818,18	0,90	0,70	1,00	1.145,45
8	3.080,57	0,90	0,70	1,10	2.134,83
9	1.864,18	0,90	0,70	1,00	1.174,43
10	2.935,01	0,90	0,80	1,10	2.324,53
11	3.298,97	0,90	0,80	1,20	2.850,31
12	2.448,98	0,90	0,80	1,10	1.939,59

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 1.974,86$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 833,26$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 2,03$

Amostra 1: $d = 2.147,32 - 1.974,86 / 833,26 = 0,21 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 3.647,37 - 1.974,86 / 833,26 = 2,01 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 2.553,16 - 1.974,86 / 833,26 = 0,69 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 1.319,23 - 1.974,86 / 833,26 = 0,79 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 1.820,81 - 1.974,86 / 833,26 = 0,18 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 641,32 - 1.974,86 / 833,26 = 1,60 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 1.145,45 - 1.974,86 / 833,26 = 1,00 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 2.134,83 - 1.974,86 / 833,26 = 0,19 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 9: $d = 1.174,43 - 1.974,86 / 833,26 = 0,96 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 10: $d = 2.324,53 - 1.974,86 / 833,26 = 0,42 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 11: $d = 2.850,31 - 1.974,86 / 833,26 = 1,05 < 2.03$	(amostra pertinente)
Amostra 12: $d = 1.939,59 - 1.974,86 / 833,26 = 0,04 < 2.03$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.974,86 - 1.36 * 833,26/\sqrt{(12 - 1)} = 1.633,18$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.974,86 + 1.36 * 833,26/\sqrt{(12 - 1)} = 2.316,54$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$1.777,38 a R\$2.172,35

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério baseado no valor mínimo, dado a finalidade da avaliação.

Valor unitário mínimo: R\$ 1.777,38

Resultado:

Valor final = Valor unitário * área total residencial

$$\text{Valor final} = \text{R\$ } 1.777,38 * 580,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.030.880,40$$

Valor do imóvel avaliando residencial:

R\$ 1.030.880,40 (Um Milhão e Trinta e Mil Reais e Oitocentos e Oitenta Reais e Quarenta Centavos)

4.5 Cálculo do valor de mercado

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos o valor unitário do imóvel avaliando total. Ou seja, a área comercial, mais a área residencial.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel avaliando, somamos os resultados obtidos nas planilhas do item 4.4 dos trabalhos e obtivemos o seguinte resultado:

Valor do Imóvel Avaliando, Área total Comercial:

R\$ 240.344,80 (Duzentos e Quarenta Mil Reais e Trezentos e Quarenta e Quatro Reais e Oitenta Centavos)

Valor do Imóvel Avaliando, Área total Residencial:

R\$ 1.030.880,40 (Um Milhão e Trinta e Mil Reais e Oitocentos e Oitenta Reais e Quarenta Centavos)

O valor comercial do imóvel avaliando apurado na presente data de referência é de:

$$R\$ 240.344,80 + R\$ 1.030.880,80 =$$

R\$ 1.271.225,60 (Um Milhão e Duzentos e Setenta e Um Mil e Duzentos e Vinte e Cinco Reais e Sessenta centavos)

NOTA: A listagem dos agentes imobiliários, assim como anúncios e códigos referenciais dos imóveis das amostras encontram-se em anexo, Doc. 13.

4.6 Classificação da avaliação:

Quanto ao grau de fundamentação: **Grau III**

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	III	3
Pontuação atingida			15

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Quanto ao grau de precisão da área comercial: **Grau III**

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação para a área comercial será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{3.671,94 - 3.004,31}{3.338,13} = 20 \%$$

Descrição	Grau		
	III	II	I

<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>Amplitude atingida</i>	<i>Sim</i>	-	-

Quanto ao grau de precisão da área residencial: ***Grau III***

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação para a área comercial será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{2.172,35 - 1.777,38}{1.974,87} = 20 \%$$

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>Amplitude atingida</i>	<i>Sim</i>	-	-

5. CONCLUSÃO

Compreendemos que o resultado da avaliação pode recair tecnicamente, tanto para o valor inferior como para o superior.

No presente laudo, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural e jurídica, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando na sua totalidade, na data da avaliação é de:

R\$ 1.271.225,60 (Um Milhão e Duzentos e Setenta e Um Mil e Duzentos e Vinte e Cinco Reais e Sessenta centavos)

Ilhabela, 23 de junho de 2025

Laura Ditt Smith
Cnai 06078 – Crea 5071445069

6. QUESITOS

Dos quesitos formulados pelo autor:

1. Queira a N. Perita caracterizar o imóvel objeto da lide, apontando sua exata localização, suas exatas dimensões e indicando qual a construção erigida sobre o terreno e as respectivas áreas, especificando, ainda, qual(is) a(s) característica(s) construtiva(s) do imóvel;

Resposta da perita:

A resposta encontra-se de forma sucinta no anexo, Doc.3, Dados da Vistoria, dos trabalhos.

2. Que a Ilustre Perita descreva minuciosamente as características físicas, acabamentos, estado de conservação e uso/habitação do imóvel em análise.

Resposta da perita:

A resposta encontra-se descrita e devidamente registrada através de memorial descritivo e roteiro fotográfico, do laudo pericial, as páginas 9/22.

3. Pede-se a Senhora Perita que descreva o entorno do imóvel avaliando, sua localização e infraestrutura do logradouro, bem como o padrão e tipo de edificações situadas nas circunvizinhanças;

Resposta da perita:

Idem a resposta do quesito 3.

4. Informe a Ilma. Expert se identificou algum fator que possa influenciar positiva ou negativamente o valor dos imóveis na região;

Resposta da perita:

A resposta encontra-se no item 1.7, Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes, as páginas 4 dos trabalhos e item 1.8, Diagnóstico do Mercado, as páginas 5.

5. A Ilma. Perita poderia esclarecer se houve ou há uma valorização financeira do imóvel devido ao desenvolvimento da região?

Resposta da perita:

Resposta encontra-se nos trabalhos, item 1.8, diagnóstico do mercado, as páginas 5.

6. Existem outros imóveis na área com características semelhantes disponíveis para locação residencial?

Resposta da perita:

Sim. Porém, com pouca demanda.

7. Em caso afirmativo, queira a Nobre Perita determinar o valor médio do metro quadrado de terreno com base em pesquisas de imóveis ofertados à venda na região, assemelháveis ao avaliando.

Resposta da perita:

Vide planilha dos trabalhos, item 4.4, as páginas 26/36.

10. Com base nas observações do imóvel, na região em que está situado e nas condições do mercado imobiliário atual, favor estabelecer o grau de liquidez do imóvel.

Resposta da perita:

Resposta encontra-se nos trabalhos, item 1.8, diagnóstico do mercado, as páginas 5.

11. Informe qual é o valor real do imóvel de acordo com as normas técnicas do IBAPE / ABNT

Resposta da perita:

A resposta encontra-se no item 5, Conclusão, as páginas 39 dos trabalhos.

12. Por fim, a Sra. Perita poderia complementar o laudo pericial com quaisquer outras informações relevantes sobre o imóvel que possam influenciar seu valor de mercado?

Resposta da perita:

Todas as informações relevantes encontram-se no decorrer dos trabalhos.

6. TAREFAS EXECUTADAS

Solicitação de Certidão na ARISP
Site da ARISP <https://registradores.onr.org.br/>
Vistoria do imóvel IA, Coleta dos Dados “in loco”
Roteiro Fotográfico
Pesquisa no site do IBAPE
Pesquisa no site da Prefeitura de Ilhabela
Pesquisa no site Amostrando
Levantamento de dados dos referenciais em sites de comercialização de imóveis e contato com proprietários e locatários da região
Inserção dos dados levantados nos trabalhos
Homogeneização dos Dados
Cálculos para conclusão

7. REFERÊNCIAS/FONTES DE CONSULTA

Site da Prefeitura Municipal da Estância de Ilhabela
GEOPIXEL Cidades Ilhabela
<https://ilhabela.geopx.com.br/geopixelcidades-ilhabela/map.html>
<https://www.ilhabela.sp.gov.br>
Site do IBAPE
NBR da ABNT nº 14653-2 da ABNT
Manual de Perícias, Prof. Rui Juliano
CRECISP – Pesquisa de Mercado
Secovi – Pesquisa de mercado
Sinduscon S/P – Pesquisa de mercado
<https://www.zapimoveis.com.br/>
<https://www.imovelweb.com.br/>
<https://www.datazap.com.br>

8. ABREVIÇÃO E SIGLAS

IA- Imóvel Avaliando
ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
ART. – Artigo
A.C – Área da Construção
AT – Área do Terreno
A.T.T.- Área Total do Terreno
A.T.C.- Área Total da Construção
APP – Área de Preservação Permanente
APA – Área de Preservação Ambiental
C. M² - Custo do Metro Quadrado
C. REPOS. - Custo de Reposição

C.REPROD- Custo de Reprodução
CAAVI- Conceitos Avançados de Avaliação de Imóveis
CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis
CNAI- Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis
CUB – Custo Unitário Básico
DTC – Depreciação por Tempo de Construção
CUBE- Custo Unitário Básico da Edificação
ÍNDICE CUPE- Índice de Custo Unitário PINI de Edificações
I.A.C. – Idade aparente da Construção
M² - Metro Quadrado
PINI- Empresa de Dados da Construção Civil
IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias da Engenharia
I.A.C.- Idade Aparente da Construção
IP- Imóvel Paradigma
IR- Imóvel Referencial
IPTU – Imposto Territorial Predial e Urbano
M.G. – Média Geral
M²- Metro Quadrado
NBR – Norma Brasileira
R - Referência
RP1Q – Residência Popular padrão Baixo
R.F.D – Resultado do Fator de Depreciação
TABELA DE HOSS HEIDECKE- Tabela de Apontamento dos Percentuais de Depreciação de um Bem
V.M. – Valor Médio
V.L.- Valor da locação
V.V. – Valor da Venda
V.G.V ou V.G.L. – Valor Global da Venda ou Locação
TG – Total Geral

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO****Número do processo (padrão CNJ): 0003690-97.2008.8.26-0247****Nome do beneficiário do levantamento: LAURA DITT SMITH****CPF/CNPJ: 116.092.958-03****Tipo de Beneficiário:**☐ **Parte**☐ **Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____**☐ **Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____**☒ **Terceiro - Perito CRECI nº 82820 – Nomeação nas fls. 1153****Tipo de levantamento:** ☒ **Parcial**☐ **Total****Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: FLS. 1193 e 1198****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.852,15****Tipo de levantamento:**☐ **I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];**☒ **II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];**☐ **III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];**☐ **IV – Recolher GRU;**☐ **V – Novo Depósito Judicial.*****Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:****Nome do titular da conta: LAURA DITT SMITH****CPF/CNPJ do titular da conta: 116.092.958-03****Banco: BRASIL****Código do Banco: 001****Agência: 4694-9****Conta nº: 10.278-4****Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança****Observações:**

DOCUMENTO 1

VALOR DA VENDA OU CESSÃO <u>sem mil cruzéis</u> (importância por extenso)		Cr\$ 100.000 ==
CUSTO DO IMÓVEL PARA O VENDEDOR OU CEDENTE	Cr\$ 3.000	Cr\$ 3.000 ==
BENEFITÓRIAS	Cr\$	Cr\$ 97.000 ==
OUTRAS DEDUÇÕES E ABATIMENTOS:	DIFERENÇA	
Juros dos empréstimos contraídos para realização das benfeitorias (Preencher o formulário de "Informações nas Fontes")	Cr\$	
Imposto de transmissão pago pelo vendedor, quando da aquisição do imóvel	Cr\$ 120 ==	
Comissões pagas a corretores inscritos no CRECI para a realização da venda (Preencher o formulário de "Informações nas Fontes")	Cr\$	
Projeções calculadas sobre a diferença entre o valor da venda e o do custo do imóvel e das benfeitorias, quando houver:	Cr\$	
10% (dez por cento), quando o imóvel tiver sido adquirido dentro do prazo de 2 (dois) anos anteriores à realização da venda	Cr\$	
15% (quinze por cento), quando esse prazo for superior a 2 (dois) anos, não excedendo, porém, a 5 (cinco) anos	Cr\$	
25% (vinte e cinco por cento), quando esse prazo for superior a 5 (cinco) anos, não excedendo, porém, a 10 (dez) anos	Cr\$	
30% (trinta por cento), quando esse prazo for superior a 10 (dez) anos	Cr\$ 29.100	Cr\$ 29.280 ==
VALOR TRIBUTÁVEL		Cr\$ 67.720 ==

IMÓVEL, OBJETO DA TRANSAÇÃO: lote no terreno 11m frente 14 de fundo, lado direito
(Indique a metragem do terreno e a área construída quando houver)

Local do imóvel: Ilhabéla 32m de frente aos fundos, lado esquerdo 38 metros.

Bairro: Pereque Cidade ou município: Ilhabéla Estado: São Paulo

Título da aquisição do imóvel pelo vendedor ou cedente: compra Data: 01 / 07 / 1930
(compra, cessão, doação, herança ou legado) dia mês ano

Cartório em que será lavrada a escritura: Ilhabéla

Nome do vendedor ou cedente: Benedito Serafin Sampaio

Residência: Ilhabéla

Endereço: Bairro do Pereque

Nome do comprador ou cessionário: Adroaldo de Oliveira Moraes

Residência: Ilhabéla

Endereço: Bairro do Pereque

INSTRUÇÕES

QUALQUER RASURA INUTILIZARÁ ESTA GUIA

Para os efeitos da lei, equiparam-se à VENDA a promessa de compra e venda e a cessão de direitos de promessa de compra e venda ou atos equivalentes, sobre propriedades imobiliárias.

O recolhimento do imposto compete ao vendedor ou cedente do imóvel e deve ser feito à repartição do local do domicílio fiscal do vendedor ou cedente, ressalvado o cumprimento das obrigações fiscais por procurador, no local da situação do imóvel, a data da escritura, quando houver quitação do preço, e dentro de 30 (trinta) dias, contados do pagamento da última prestação, da data da Assembléia que deliberou sobre a incorporação nas S. A., de registro contábil ou da escritura pública nos demais casos de pessoas jurídicas.

É facultado ao fisco arbitrar o valor da venda do imóvel, quando o preço constante do instrumento da respectiva operação for notoriamente inferior ao real, assim considerado sempre que o valor definitivo de incidência do imposto de transmissão exceder aquele preço, acrescido do preço da cessão, se houver. Nesse caso, o valor de venda do imóvel pode ser arbitrado até o limite de 80% (oitenta por cento) do valor que tenha servido de base para a cobrança do imposto de transmissão, salvo quando, comprovadamente, seja apurado o valor real, em importância superior ao preço declarado na guia. Na falta de elementos para determinar o valor básico de incidência do imposto de transmissão, o valor de venda ou da cessão será arbitrado com base no que tenha sido estabelecido para fins de incidência do imposto predial ou territorial, pela repartição fiscal competente.

O custo do imóvel, para o vendedor, quando adquirido por doação, herança ou legado, é o valor constante do respectivo instrumento de transferência da propriedade transcrito no registro próprio.

É facultado ao fisco arbitrar o custo das benfeitorias, até o limite de 10 (dez) vezes o correspondente valor locativo anual à época da realização dessas benfeitorias. No caso de imóvel situado em zona urbana, será considerado o valor locativo anual do imóvel, após concluídas as benfeitorias, constante do recibo de pagamento do imposto predial ou do imposto territorial, ou, se esse valor não constar expressamente do respectivo recibo, o que for certificado pela autoridade municipal competente. Tratando-se de propriedade situada em zona rural, ou que tenha destinação rural, o valor locativo anual das benfeitorias, à época da sua realização, será o constante do contrato de arrendamento, se a propriedade houver sido arrendada a esse tempo, ou o que tenha sido considerado na cobrança do imposto territorial, ou arbitrado por autoridade pública estadual ou municipal competente, para efeitos fiscais.

Não são computáveis como parcelas integrantes do custo do imóvel e das respectivas benfeitorias os juros abatidos nas declarações de rendimentos de pessoa física do vendedor.

Estão sujeitos à comprovação: — o valor do custo, o valor da venda do imóvel e as deduções e abatimentos.

Na impossibilidade de ser feita a comprovação no ato do recolhimento do imposto ficará o vendedor ou cedente obrigado a faz-lo dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do recolhimento.

A não comprovação dos valores constantes desta guia dentro dos prazos fixados sujeita o contribuinte à multa de Cr\$ 500,00 (quinhentos cruzéis) a de Cr\$ 5.000,00 (cinco mil cruzéis).

PREFEITURA MUNICIPAL
DA
ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA



ESTADO DE SÃO PAULO

IMPÔSTO DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS"

Guia de Recolhimento

Nº 1755

Exercício de 1966

Valor da transmissão: Cr\$ 100.000

Imposto 8% Cr\$ 8.000

Adicional 10% Cr\$ 800

Cr\$

TOTAL Cr\$ 8.800

1ª VIA

Processo nº.

Adroaldo de Oliveira Moraes.-

Nome do adquirente ou donatário

com endereço à este distrito, bairro do Perequê.-

na cidade de Ilhabela.-

vai à Tesouraria Municipal pagar o

IMPÔSTO DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS" na importância de Cr\$ 8.800

sobre o valor de Cr\$ 100.000

(cem mil cruzeiros)

por extenso

) devido

em decorrência da compra.-

natureza da transação

que recebe de Benedito Serafim

Sampaio e de sua mulher Rita Candida dos Anjos Sampaio.-

Nome do transmitente ou doador - neste caso mencionar grau de parentesco, juntando comprovante

com endereço à este distrito, lugar Bairro do Perequê.-

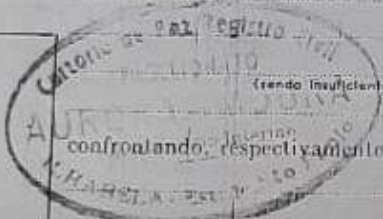
local da residência ou escritório do transmitente

na cidade de Ilhabela

Estado de São Paulo.-

do imóvel seguinte: Um lote de terreno, sito no lugar bairro do Perequê, deste distrito, medindo 14,00 metros de frente por 14,00 metros de fundos; lado direito medindo 32,00 metros da frente e fundos e lado esquerdo medindo 38,00 metros; confrontando a frente com a escritura municipal; lado direito e esquerdo com os vendedores e fundos com quem de direito; terreno desmembrado de área maior, conforme transcrição nº 426, livro 3-B, Pag. 157, Registro de Imóveis de Vila Bela, em 1º de julho de 1930.-

Esta guia só é válida quando tiver colado no verso em branco o recibo expedido pela seção arrecadadora, assumindo o contribuinte inteira responsabilidade quanto à exatidão dos dados fornecidos.



(sendo insuficiente este espaço, prosseguir no verso, ou em folha separada devidamente assinada)

confrontando, respectivamente, com os acima referidos.-

nome dos confrontantes

Cujo imóvel foi havido pelo transmitente conforme escritura lavrada a às fls.

do Livro N.º do Tabelião da cidade de

registrada sob n.º às fls. do Livro de

Existe compromisso? lavrado em de de 19 vencido em

de de 19 Houve transferência de compromisso no adquirente? em ou não

em de de 19 Foi requerida avaliação prévia do imóvel? em ou não

em de de 19 A escritura vai ser lavrada no cartório do

Tabelião de Ilhabela da cidade de Ilhabela

Ilhabela em 7 de março de 1966

[Assinatura]

assinatura do adquirente ou do tabelião

Recibo N.º em de de 19

Visto do Tesoureiro:

ESPAÇO RESERVADO PARA COLAR O RECIBO

PREFEITURA MUNICIPAL
DA
ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO N.º

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS"

Guia de Recolhimento

Exercício de 1966

Nº 1755

1ª VIA

Valor da transmissão	Cr\$	100.000
Imposto 8%	Cr\$	8.000
Adicional 10%	Cr\$	800
TOTAL	Cr\$	8.800

Adroaldo da Oliveira Moraes.-
com endereço a este distrito, bairro do Paraguru.-
na cidade de Ilhabela.-
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "INTER-VIVOS" na importância de Cr\$ 8.800
valor o valor de Cr\$ 100.000
com mil cruzeiros)
em decorrência da compra.-
Sampaio e de sua mulher Rita Candida dos Anjos Sampaio.-
com endereço a este distrito, lugar Bairro do Paraguru.-
na cidade de Ilhabela
do imóvel seguinte: Um lote de terreno, sito no lugar Bairro do Paraguru, desta dis-
trito, medindo 14,00 metros de frente por 14,00 metros de fundos; lado direito me-
dindo 12,00 metros da frente dos fundos e lado esquerdo medindo 38,00 metros;
confrontando a frente com a Estação Municipalidade direita e esquerda com os
Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela
ESTADO DE SÃO PAULO
Exercício de 1966 Nº 6738
Inter vivos
Valor Cr\$ 8000-
ade 10% Cr\$ 800-
TOTAL Cr\$ 8800-
RECEBI do Sr. Adroaldo de Oliveira Moraes
residente a Bairro do Paraguru a importância
de oito mil oitocentas cruzeiros
proveniente de sua venda o valor de Cr\$ 100.000-
correspondente a exercício de 1966
Ilhabela, 1 de março de 1966
O TESOUREIRO
Domingos de Almeida

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAURA DITT SMITH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 13:08, sob o número WIBL25700139987. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-97.2008.8.26.0247 e código BJJTz8E.

DOCUMENTO 2

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - 2025 www.ilhabela.sp.gov.br						
Responsável Principal ROGERIA ANDREA DE SOUZA MORAES	Complementária	DATAS DE VENCIMENTO				
Endereço de Localização JOSE VICENTE DE FARIA LIMA, CEL. 168 - PEREQUÊ - 11633-060 Quadra: Lote:		COTA ÚNICA 10/03/2025 1ª PARCELA 17/02/2025				
Inscrição Imobiliária 2600.0162.0010 Código do Município 752 Número do Aviso 1091069	Endereço de Correspondência AV.CEL JOSE VICENTE DE FARIA LIMA 168, PEREQUE - 11630-000 ILHABELA - SP	<table border="1"> <tr> <th>Receita</th> <th>Valor</th> </tr> <tr> <td>PTU</td> <td>Total R\$ 4.591,06</td> </tr> </table>	Receita	Valor	PTU	Total R\$ 4.591,06
Receita	Valor					
PTU	Total R\$ 4.591,06					
Lei 1223/2017		<table border="1"> <tr> <td>R\$ Valor</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cota Única</td> <td>4.361,51</td> </tr> </table>	R\$ Valor		Cota Única	4.361,51
R\$ Valor						
Cota Única	4.361,51					

Informações do Terreno

Área em M² 470,00	Valor em M²/R\$ 141,72	Valor Venal 65.278,20	Testada Testada Principal 14.1
Fator Profundidade 0.98	Fator Gleba 1	Fator Correção 1	

Informações do Prédio

Fator águas Pluviais 1	Fator Tratamento de Esgoto 1	Fator Aquecimento Solar 1				
Padrão Construtivo PC-3	Área em M² 280,52	Valor em M² 771,98	Fator Obsolescência 1.00	Valor Venal 216.357,00	Alíquota 1.20	Imposto 2.598,68
Imposto Territorial 783,34	Imposto Predial 2.598,68	Taxa de Lixo Residencial 0,00	Taxa de Lixo Comercial 1.209,04			

NOTIFICAÇÃO

1- O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana será calculado mediante a aplicação da alíquota definida progressivamente de acordo com o valor venal do imóvel, uso e localização, Art. 25 e 27 da Lei 156/2002 - Lei 163/2002 e Lei 1223/2017.

Parágrafo 1º - A taxa de remoção de lixo é cobrada em conformidade com a Lei Complementar nº 226/2003.

Parágrafo 2º - O imposto sobre a propriedade territorial dos imóveis que não possuem área edificada, ou seja, que exista somente terreno, será calculado mediante aplicação de 2% (dois por cento) sobre o valor venal do imóvel (Lei 856/2010).

2- O crédito tributário e fiscal não quitado até o seu vencimento, fica sujeito a incidência da Lei 1064/2014.

I - juros

II - multa moratória:

a) Em se tratando de recolhimento espontâneo:

1) de 0,15% de multa ao dia se recolhido em até 30 (trinta) ou

2) de 10% (dez por cento) do valor corrigido do crédito tributário, se recolhido após 30 (trinta) dias contados da data de vencimento e até o final do exercício financeiro que tenha sido lançado.

3) de 20% (vinte por cento) se recolhido após o seu vencimento e, ainda após o exercício financeiro que tenha sido lançado.

3- Estão autorizados a receber e dar quitação aos boletos do presente carnê, toda Rede Bancária Nacional.

4- Do processo Administrativo Tributário - (art. 309 da Lei nº 156/2002). Os prazos:

III - serão de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação para:

a) Apresentação de defesa.

b) Elaboração de contestação.

5- O recolhimento do IPTU será efetuado em um só pagamento com 10% (dez por cento) de desconto 10/03/2025 para aqueles que não possuem débitos com a receita e 5% (cinco por cento) de desconto até 10/03/2025 para os que possuem débitos com a receita de acordo com a Lei 1686/2025 ou em parcelas mensais.

DOCUMENTO 3



DADOS DA VISTORIA

Proc. Dig. nº 0003690-97.2008.8.26-0247

Tipo de vistoria:

Levantamento de dados para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do valor comercial do IA

Requerente: **JOSÉ EDUARDO BORGES**

Requerido: **ROGÉRIA ANDREA DE SOUZA MORAES**

Data: 23/04/2025/

Início: 8:15 horas

Perito: Laura Ditt Smith - CNAI nº 06078

Qualificação: Avaliadora de Imóveis Urbanos e Rurais

Órgão de classe: CNAI 06078, CRECI nº 8282, CREA Nº 5071445069

Equipe Multidisciplinar: Não há.

Observações da perita: Imóvel parcialmente de uso residencial, parcialmente, de uso comercial

REPRESENTANTES DAS PARTES

Do Requerente: Não compareceram

Do Requerido:

Nome: Sra. Rogéria Andrea de Souza Moraes

Qualificação: Proprietária

Contato: 12 98190-5748 rogéria0407@gmail.com

Assistente Técnico do Requerido: Não há

Observações da perita:

Rua Das Araras, nº 35, cj 04 – Portinho – Ilhabela, SP 

Phone Number: 55 11 976112238

Email: lauradittsmith@gmail.com e/ou lauradittsmith@outlook.com

Laura Ditt Smith –Avaliadora CNAI 6078 – Engenheira Ambiental CREA 5071445069



Perícias Avaliativa e Ambiental 

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Aspectos Legais e Documentais

1. Matrícula – Contrato de Posse
2. Ônus – Imóvel Doador; com Usufruto
3. Averbação da construção – Não há
4. Memorial descritivo – Não há
5. Planta do terreno ou Imóvel total
6. Levantamento planialtimétrico ou georreferenciamento
7. IPTU – ok Doc. 2
8. Certidão de diretrizes – Doc. 10

Observações da perita:

Conformidade com a legislação:

9. Zoneamento certidão de uso e ocupação do solo – ZU2.
10. Habite-se – Não há
11. Contrato de locação: Cópia de 2 locações, incompletos.

Observações da perita:

Histórico de transações:

- 1- Anteriores compras e vendas
2. Alterações de propriedade

Observações da perita: Posse

Características Físicas do Imóvel Avaliando

1- Localização:

- a) Nobre o Classe média/o Baixa renda o Sob a linha da pobreza o
- b) Fluxo de pedestres:
Alto o Moderado o Baixo o Não há o
- c) Fluxo de veículos:
Alto o Moderado o Baixo o Não há o
- d) Possui escolas próximas:
Sim o Não o
- e) Correios:
Sim o Não o
- f) Coleta de lixo seletiva:
Sim o Não o
- g) Bares e Restaurantes:
Sim o Não o
- h) Lazer:
Sim o Não o
- i) Hotéis e Pousadas:

Rua Das Araras, nº 35, cj 04 – Portinho – Ilhabela, SP 

Phone Number: 55 11 976112238

Email: lauradittsmith@gmail.com e/ou lauradittsmith@outlook.com

Laura Ditt Smith –Avaliadora CNAI 6078 – Engenheira Ambiental CREA 5071445069



Perícias Avaliativa e Ambiental 

Sim o Não o

j) Mercados:

Sim o Não o

k) Serviços de saúde:

Sim o Não o

Conformidade com a NBR 14653:1:2

- 1- Classificação: Urbano
Imóvel urbano, localizado em zona: ZU2
Taxa de ocupação: 30% Residencial/ 40% Comercial
Coeficiente de aproveitamento: 0,5
Módulo mínimo: 450 m²
- 2- Uso:
Residencial o Comercial o Industrial o Institucional o Misto o
- 3- Tipo de Imóvel:
Terreno com benfeitoria
- 4- Atividade:
Residencial o : Uso próprio da família
Comercial o : Lojas
- 5- Ocupação: ZU2; Z4 atividades de baixo impacto ambiental
- 6- Área total do terreno: 490,00 m²
- 7- Área da Construção: 250 m²
- 8- Formato do terreno: retangular irregular, tipo trapézio
- 9- Testada: 14 m
- 10- Profundidade: 26,83 m
- 11- Localização na quadra:
Meio da Quadra o Esquina o Duas esquinas o 100% da quadra o Frente para duas ruas o
- 12- Natureza do Terreno (tipo de solo):
Seco o Alagadiço o Brejoso o Sujeito a enchentes o
- 13- Topografia:
 - a) Inclinado para o fundo:
Até 0,50 m o Superior a 0,50 m o Superior a 1,50 m o
 - b) Plano:
 - c) Nível do logradouro o Abaixo até 0,50 m o De 0,50 a 1,00 m o Superior a 1,00 m o
 - d) Acima do logradouro:

Rua Das Araras, nº 35, cj 04 – Portinho – Ilhabela, SP 

Phone Number: 55 11 976112238

Email: lauradittsmith@gmail.com e/ou lauradittsmith@outlook.com

Laura Ditt Smith –Avaliadora CNAI 6078 – Engenheira Ambiental CREA 5071445069



Perícias Avaliativa e Ambiental 

Entre 0,50 e 1,00 m ☐ Entre 1,00 e 1,50 m ☐ Superior a 1,50 m ☐

e) Possui laudêmio:

Sim ☐ Não ☒

Taxa: R\$

f) Tipo de Construção: Casa e lojas térreas/Simples

g) Medidas da construção: 250 m²

h) Averbada:

Sim ☐ Não ☒

i) Números de pavimentos: Térrea

j) Possui área equivalente?

Sim ☒ Não ☐

k) Caracterizar todas as áreas do Avaliando para aplicar fator redutor:

c) Abrigo para carros:

d) Garagem Coberta no térreo:

e) Vagas sobre terra:

f) Vagas descobertas sobre piso:

g) Edículas

h) Terraço

Materiais e Acabamentos

Observações da perita:

Estado de conservação:

Código / Classificação

- ☐ A Novo
- ☐ B Entre Novo e Regular
- ☐ C Regular
- ☐ D Entre Regular e Reparos Simples
- ☐ E Reparos Simples
- ☐ F Entre Reparos Simples e Reparos Importantes
- ☐ G Reparos Importantes
- ☐ H Entre Reparos Importantes e Sem Valor

f) Idade aparente: Parcialmente 40 anos; parcialmente 20 anos

g) Expectativa de vida útil (Tabela de Bureau of Internal Revenue): 65

- ☐ Rústica
- ☐ Proletário
- ☐ Econômica
- ☒ Simples
- ☐ Médio
- ☐ Superior
- ☐ Fino
- ☐ Luxo

Rua Das Araras, nº 35, cj 04 – Portinho – Ilhabela, SP 

Phone Number: 55 11 976112238

Email: lauradittsmith@gmail.com e/ou lauradittsmith@outlook.com

Laura Ditt Smith –Avaliadora CNAI 6078 – Engenheira Ambiental CREA 5071445069



Perícias Avaliativa e Ambiental 

- h) Idade real do imóvel avaliando (Tabela de Ross Heidecke): Doc. 7/14
- i) Qual é o coeficiente de depreciação? Doc. 7/14

Infraestrutura Básica

- 1- A rede esgoto do imóvel e de água pluvial são separados?
Sim o Não o
- 2- Possui rede coletora de esgoto?
Sim o Não o
- 3- Possui sistema de tratamento de esgoto?
Sim o Não o
- 4- Possui Fossa Séptica com Filtro ?
Sim o Não o
- 5- Rede de fornecimento Rede de fornecimento de água do imóvel: Possui rede de abastecimento da concessionária local, SABESP?

Sim o Não o
- 6- Rede de energia elétrica do imóvel: O sistema de energia elétrica é da concessionária Neoenergia (Elecktro) ?
Sim o Não o
- 7- Rede de telefonia/Internet:
Sim o Não o
Nome das empresas:
- 8- Via pública do tipo:
Trânsito rápido o Via coletora o Via arterial o Via Local o
- 9- Calçamento do tipo:
Asfalto o Paralelepípedo o De terra o
- 10- Calçada/passeio
Existe em boas condições o Existe em más condições o Não existe o
- 11- Transporte público/coletivo
Existe o Existe, mas é precário o Não existe o

Aspectos Econômicos e Fatores Externos

- 1- Padrão socioeconômico da região: Residencial Classe Média/ Comercial padrão classe média e média/alta
- 2- Padrão construtivo da região: Médio e superior
- 3- Padrão de liquidez da região: alta
- 4- Predominância do uso e ocupação: Comercial

Rua Das Araras, nº 35, cj 04 – Portinho – Ilhabela, SP 

Phone Number: 55 11 976112238

Email: lauradittsmith@gmail.com e/ou lauradittsmith@outlook.com

Laura Ditt Smith –Avaliadora CNAI 6078 – Engenheira Ambiental CREA 5071445069



Perícias Avaliativa e Ambiental 

5- Características da vizinhança:

Qualidade da área: Possui infraestrutura básica como água encanada, esgoto, telefonia, transporte, energia elétrica, coleta de lixo e pavimentação, estrutura social, **Doc. 16**

Segurança: Possui presença policial e vigilância

Perspectivas de valorização: Média/Alta

6- Condições do mercado imobiliário:

Crescimento econômico; demanda;

7- Pontos fortes e fracos do imóvel:

Aspectos que podem afetar sua valorização: Estado de conservação precário; localidade com forte tendência de construções comerciais, o que dificulta a valorização de imóveis comerciais
Atratividade: Valorização do terreno, terra nua, com forte tendência para comercial;
localização em uma das principais avenidas de acesso

Observações da perita:

Conformidade com os padrões de sustentabilidade

1- Não aplicado

Roteiro fotográfico

Realizado: **Sim**

1- Do imóvel IA

- a) Frontal
- b) Lateral direita
- c) Lateral esquerda
- d) Fundos
- e) Interior
- f) Área externa

2- Do logradouro

3- Dos confrontantes

- g) Frontal
- h) Lateral direita
- i) Lateral esquerda
- j) Fundos

Observações e recomendações da perita: Documentação incompleta; escritura de posse; estado de conservação precária; instalação elétrica com fios aparentes; infiltrações

Rua Das Araras, nº 35, cj 04 – Portinho – Ilhabela, SP 

Phone Number: 55 11 976112238

Email: lauradittsmith@gmail.com e/ou lauradittsmith@outlook.com

Laura Ditt Smith –Avaliadora CNAI 6078 – Engenheira Ambiental CREA 5071445069



Perícias Avaliativa e Ambiental

E Reparos Simples
Lojas

ANEXOS

G Reparos Importantes
Residência

TABELA DE ROSS HEIDECKE

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e si valor

Rua Das Araras, nº 35, cj 04 – Portinho – Ilhabela, SP

Phone Number: 55 11 976112238

Email: lauradittsmith@gmail.com e/ou lauradittsmith@outlook.com

Laura Ditt Smith –Avaliadora CNAI 6078 – Engenheira Ambiental CREA 5071445069

FATOR REDUTOR DA ÁREA EQUIVALENTE

CASAS	REDUTOR
Corpo Principal	1,00
Edículas	0,6 a 1,00
Abrigo para carros	0,20 a 0,50
LOJAS E PRÉDIOS COMERCIAIS	REDUTOR
Pavimento (“Tipo ou Padrão”)	1,00
Térreo coberto (fechado)	1,00
Térreo coberto (aberto), pilotis	0,50 a 0,70
Subsolo ou mezanino	0,50
Ático (Reservatório, Casa de Máquinas, Zeladoria, Barrilete)	0,75
Terraço Superior (descoberto)	0,50
Terraço Superior (coberto e descoberto)	0,60 a 0,80
Vagas de garagem cobertas no térreo	0,50
Vagas de garagem descobertas sobre laje ou piso	0,30
Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15
APARTAMENTOS	REDUTOR
Pavimento (“Tipo” ou “Padrão”)	1,00
Terraço Superior ou área Privativa (descoberto)	0,50
Terraço Superior (coberto e descoberto)	0,60 a 0,80
Vagas de garagem cobertas no térreo	0,50
Vagas de garagem descobertas sobre laje ou piso	0,30
Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15

TABELA DE BUREAU OF INTERNAL REVENUE

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

DOCUMENTO 4

ACONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA: Vanice de Souza, brasileira, divorciada, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº. 5.721.403-7 SSP/SP e do CPF nº. 005.114.108-67, residente e domiciliada à Rua Pedro Vieira 150 - bairro Água Branca, Ilhabela-SP.

LOCATÁRIO: Patrick Grohmann, brasileiro, separado, empresário, portador do RG nº 23.607.510-x e CPF nº 205.402.618-23, residente e domiciliado à Rua João Evangelista Pinheiro nº 100, bairro Perequê, Ilhabela-SP.

As partes acima identificadas vêm entre si, justas e acordadas o presente contrato de Locação comercial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª: O presente tem como objeto, o imóvel comercial composto de uma sala comercial localizada, na Av. Cel. José Vicente de Faria Lima, 168 - Loja 04, bairro Perequê, de propriedade da **LOCADORA**.

Cláusula 2ª: O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato pela **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO** está em perfeita condições de uso e gozo, o qual as partes aceitam expressamente, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 3ª: A presente locação destina-se restritivamente ao uso para fins comercial, definido em seu ramo de atividade, estando proibida o **LOCATÁRIO** utilizar o imóvel para promover qualquer outro tipo de atividade, ou qualquer outra atividade sem o consentimento expresso da **LOCADORA**, nem sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 4ª: O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas na cláusula 2ª, ou seja, uma sala comercial em perfeito funcionamento, devendo o **LOCATÁRIO**, mantê-lo desta forma.

Cláusula 5ª: Fica também acordado, que o imóvel devolvido nas mesmas condições previstas nas cláusulas 2ª e 4ª além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultando a **LOCADORA** recebê-lo ou não. Caso a **LOCADORA** não receba o imóvel, fica o **LOCATÁRIO**, compelido de pagar os aluguéis que forem vencendo até que os encargos de lei referente à locação sejam devidamente quitados.

Cláusula 6ª: Qualquer benfeitoria ou construção que seja definida ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa da **LOCADORA**.

Cláusula 7ª: Vindo a ser feita benfeitoria facultativa a **LOCADORA** aceitá-la ou não, restando o **LOCATÁRIO** em caso de **LOCADORA** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.

Cláusula 8ª: As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo o **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

Cláusula 9ª: A **LOCADORA** em qualquer tempo poderá alugar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação sendo observadas as regras dos direitos de preferência contida na Lei 824/91.

Cláusula 10ª: A **LOCADORA** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel nas mesmas condições oferecidas a terceiros. Para a efetivação da preferência deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

Cláusula 11ª: Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, deverá permitir que interessado na compra faça visita em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIO** e **LOCADORA**.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE CONTRATANTES

Cláusula 12ª: As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

Cláusula 13ª: Qualquer acidente que por ventura venha a ocorrer por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO** ficará este obrigado ao pagamento, acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado que o encontrou, bem como a multa prevista na **Cláusula 22ª**.

DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Cláusula 14ª: Ficará a cargo do **LOCATÁRIO** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas previstas nas cláusulas 18ª e 19ª.

VALORES DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 15ª: Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de R\$2.200,00, (dois mil e duzentos reais), a ser efetuada, diretamente a **LOCADORA**, no dia 20 (vinte) de cada mês.

Parágrafo único: valor do aluguel de 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), acordado entre as partes por 12 meses para reforma da sala comercial em vigente.

Cláusula 16ª: Fica obrigada a **LOCADORA** a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores onerosos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pelo **LOCATÁRIO**, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel, devidamente quitadas pelo **LOCATÁRIO**, venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restando facultando a **LOCADORA** emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

Cláusula 17ª: O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do (IGPM), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel, terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro

dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente à ocorrência do mesmo.

Cláusula 18ª: Faculta a **LOCADORA** cobrar do **LOCATÁRIO** o(s) aluguel (eis), tributo(s) e despesa(s) vencidos(s) oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isto, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) ocasionará mora o **LOCATÁRIO**, facultando a **LOCADORA** a aplicação do disposto na cláusula 20ª.

Cláusula 19ª: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como água, luz, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, taxas etc. Ficarão sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO** pelo pagamento de todos, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

Parágrafo Único: A inadimplência do **LOCATÁRIO** gerará a faculdade da **LOCADORA** em receber do plano o presente instrumento.

Cláusula 20ª: O **LOCATÁRIO**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na cláusula 15ª, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Cláusula 21ª: Em caso de atraso no pagamento dos alugueis ou não compensado o cheque destinado para tal fim, restará em mora o **LOCATÁRIO**, ficando responsabilizados por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária.

Parágrafo Único: Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento os atos de mera tolerância referente ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 22ª: As partes estipulam o pagamento da multa de 03 (três) alugueis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada, aquele que vierem a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto da ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 25ª.

Cláusula 23ª: Caso Venha o **LOCATÁRIO** a devolver o imóvel sem o prévio aviso por escrito 30 (trinta) dias antecipado, a mesma pagará a título de 03 (três) alugueis a data da entrega das chaves.

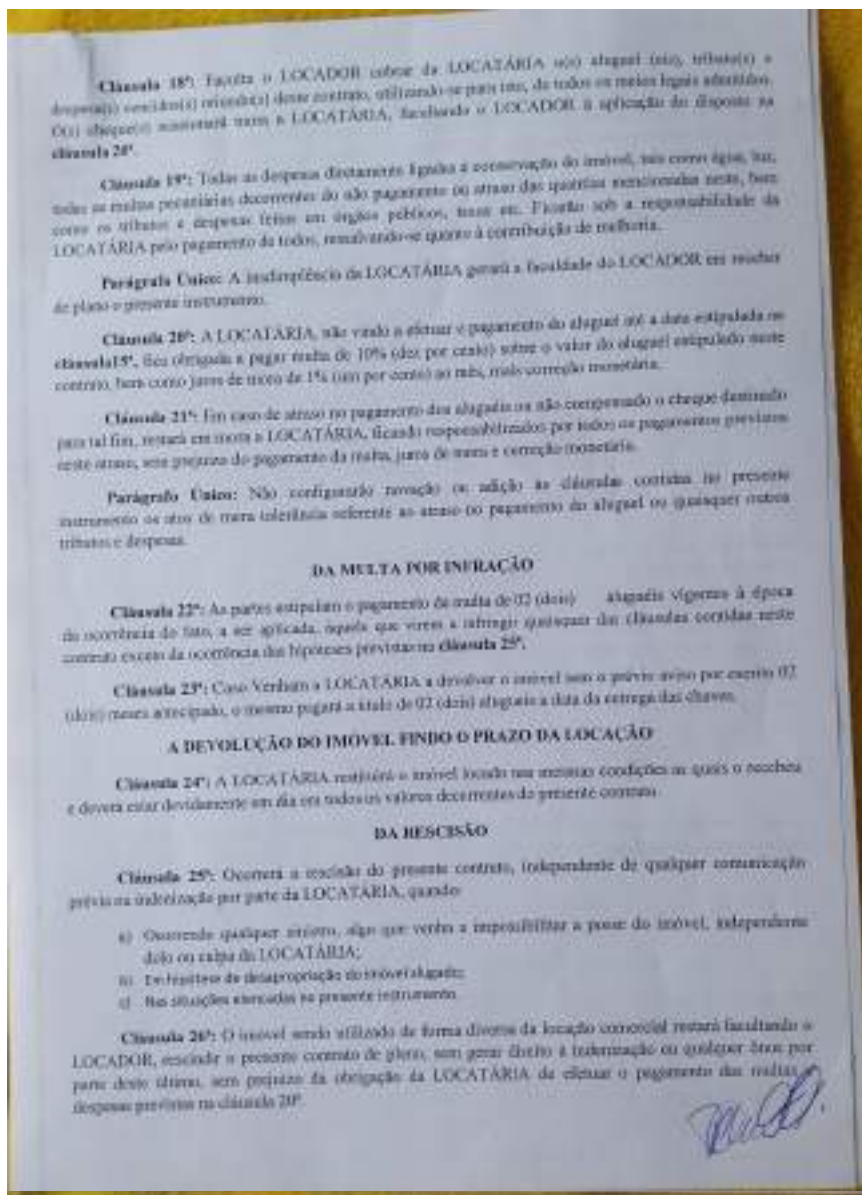
A DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 24ª: O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu e deverá estar devidamente em dia em todos os valores decorrentes do presente contrato.

DA RESCISÃO

Cláusula 25ª: Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCATÁRIO**, quando:

- Ocorrendo qualquer sinistro, algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de culpa do **LOCATÁRIO**;
- Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
- Nas situações elencadas no presente instrumento.



DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 27ª: A presente locação terá o lapso temporal de validade de 03 (três) anos, a iniciar-se no dia 10 (dez) de Maio do ano de 2024 (dois mil e vinte e quatro) e findar-se no dia 10 (dez) de Maio do ano de 2027 (dois mil e vinte e sete), data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na cláusula 4ª, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Cláusula 28ª: O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula 29ª: Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do contrato, as partes elegem o Foro Distrital de Ilhabela, Comarca de São Sebastião.

Rogério C. Oliveira

LOCADOR

Felipe Vitor

LOCATÁRIA

RG

TESTEMUNHA 1ª

RG

TESTEMUNHA 2ª

Ilhabela, 10 de maio de 2024.



Pronto! Seu pagamento foi realizado

Valor pago

R\$ 1.500,00

Para

AYURI SOUZA DE LIMA E SILVA

CPF

*****.368.818-****

Instituição

ITAU UNIBANCO S.A.

ID/Transação

E9040088820250410170337482040282

Data e hora da transação

10/04/2025 - 14:03:45

Instituição iniciadora do pagamento

BCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Código de autenticação

MBJ37A3A63A9A42244B35B3



Transação sujeita à cobrança de
tarifa. Consulte os valores na tabela
de serviços nas agências e no site.

[Consultar valores](#)

Central de Atendimento Santander

4004-2125 (Capitais e Regiões Metropolitanas)

0800-726-2125 (Demais Localidades)

SAC 0800-762-7777

Ouvidoria 0800-726-0322

DOCUMENTO 5

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

53

ESCRITURA DE DOAÇÃO DA SUA PROPRIEDADE E USUFRUTO VITALÍCIO, SP-
PARADISEIRAS.- VALORES p/feitos fiscais: R\$ 900.000,00 e R\$ 100.000,00.-

S A I R A M., quantos virem esta pública escritura que nos - 21 -
(Vinte e um) dias do mês de Março, de mil novecentos e noventa e um, -
nesta cidade e comarca de São Sebastião, Est. de São Paulo, em cartório, -
perante mim Escri. Autorizado, compareceram partes entre si, justas e contri-
tuas, a saber: De um lado, como Outorgante Donadora ADRIANO DE OLIVEIRA -
MORAES, brasileiro, comerciante, separado judicialmente, portador da Céd.-
Id.N.º 3.725.933/SP, e inscrito no CPF. sob n.º 465.627.708/12, residen-
te e domiciliado à Av. Princesa Isabel, s/n.º, Ilhabela, SP; e, de outro -
lado, como Outorgados Donatários: a) ROBERTA ANDREA DE SOUZA MORAES, brasi-
leira, solteira, estudante, nascida aos 04 de Julho de 1.973, natural de -
Ilhabela/SP., registrada sob n.º 10.659, fl. 131v.º, Livro A-28, Cartório do
Registro Civil de Ilhabela/SP.; e, b) ROGERIO CRISTIANO DE SOUZA MORAES, -
brasileiro, solteiro, estudante, nascido aos 23 de Fevereiro de 1.976, natu-
ral de Ilhabela/SP., registrado sob n.º 11.358, fl. 52v.º, Livro A-29, Car-
tório do Registro Civil de Ilhabela/SP., ambos filhos de Adriano de Olivei-
ra Moraes e de Eunice de Souza Moraes, residentes e domiciliados em Ilhabe-
la, nesta comarca, à Av. Brigadeiro Faria Lima, 162, a primeira nesta ato-
nascida e o segundo representado por sua mãe e tutora nata-VANICE DE SOU-
ZA, brasileira, comerciante, separada judicialmente, portadora da Céd.Id. -
N.º 5.721.403/SP, e inscrito no CPF. sob n.º 005.114.108/67, que quando -
nascida se chamava-Vanice de Souza Moraes, residente e domiciliada à Av. -
Brigadeiro Faria Lima, 162-Ilhabela, nesta comarca; e, ainda, como outorga-
da do Usufruto Vitalício VANICE DE SOUZA, brasileira, comerciante, separa-
da judicialmente, portadora da Céd.Id.N.º 5.721.403/SP, e inscrita no -
CPF. sob n.º 005.114.108/67, residente e domiciliada em Ilhabela, nesta co-
marca, à Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 162;- Os presentes reconhecidos co-
mo os próprios de mim Escrevente, do que dou fé, e perante mim pelo outor-
gente me foi dito que a justo título, inteiramente livre e desembaraçado -
de todos e quaisquer ônus ou vinculos, legais ou convencionais, inclusive -
impostos, é senhor e legítimo possuidor do imóvel seguintes: "UM LOTE DE -
TERREIRO, situado no distrito e município de Ilhabela, comarca de São Seba-

Este documento foi assinado digitalmente por LAURA DITT SMITH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o número WBL25700139987. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-97.2008.8.26.0247 e código BJTz78E.

n. 783

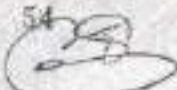
TABEIÃO DE NOTAS E DE ESQUENTOS

SÃO SEBASTIÃO - SP

COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELÃO BENEDITO ANTONIO DE JESUS FILHO

54



S Sebastião, Est. de São Paulo, na Estrada do Puroquê, medindo 14,00m. (oito e setecentas) de frente, por 14,00m. (oito e setecentas) de fundos; lado direito medindo 12,00m. (dois e dois metros) e lado esquerdo medindo 12,00m. (dois e dois metros), confrontando a frente com a Estrada Municipal, na Av. Brigadeiro Faria Lima; fundos, com quem de direito; lado direito e esquerdo com Benedito Serafim Sampaio e sua mulher, encerrando área de 490,00 m²; Ident. Municipal nº 2600.0162.0010; Referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de S. Sebastião na Livro 3-0, pág. 111, Transcrição nº 10.800, cuja escritura foi feita pelo ora outorgante junto à Benedito Serafim Sampaio e sua mulher, por escritura do Tabelião de Ilhabela/SP, em 07 de Março de 1.966. Existe nesse terreno e faz parte integrante da gleba o prédio residencial contendo dois quartos, uma suíte, uma copa-cozinha, um banheiro e uma área de serviço, bem como um pequeno salão comercial; encerrando uma área total construída de 216,00 m², e qual tem o nº 162 da Av. Brigadeiro José Y. de Faria Lima; - Assim possuindo o referido imóvel, está o ora outorgante doador, justo e contratado para - doá-lo aos ora outorgados donatários, da seguinte forma: a mãe propriedade para os outorgados-ROGERIA ANDREA DE SOUZA MORAES e ROSEFIO CRISTIANO DE SOUZA MORAES, e o Usufruto Vitalício para o outorgado-VANICE DE SOUZA, como de fato pela presente escritura e na melhor forma de direito, dando-lhes, em consequência, nos aludidos outorgados, Ode e Transferência, transmitindo-lhes a posse, já, direitos, domínio e ação que tinha e exercia sobre o dito imóvel, para que dele os mesmos usem, gozem e disponham livremente - com propriedade sua que é e fica sendo de hoje em diante, por força desta escritura e da cláusula "CONSTITUTIVA", obrigando-se o ora vendedor, por si, herdeiros e sucessores, a fazer esta escritura sempre boa, firme e válida, respondendo pela evicção de direito na forma e sob as penas da lei, declarando mais, que não está e nem nunca esteve vinculado ao LIPAS como empregado e nem é e nem nunca foi contribuinte obrigatório de extinto Fuzaral, desobrigado portanto de exibir neste ato o documento comprobatório de inexistência de débitos referidos na Lei Federal nº 1956, de 09/09/62; Que, não existem ações reais e pessoais reipersecutórias incidentes sobre o imóvel ora doado, nem ônus reais e que declara expressamente sob responsabilidade civil e criminal; Que, em cumprimento ao disposto no artº 1º, IV do -

RUA ALTA FRENTE 11 CENTRO

SÃO SEBASTIÃO - SP - CEP 11900-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAURA DITT SMITH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2025 às 13:08, sob o número WBL25700139987 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003690-97.2008.8.26.0247 e código BJJ7z8E.

DOCUMENTO 6



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>



Certidão de Diretrizes

Processo:

Data: 10 de Abril de 2025

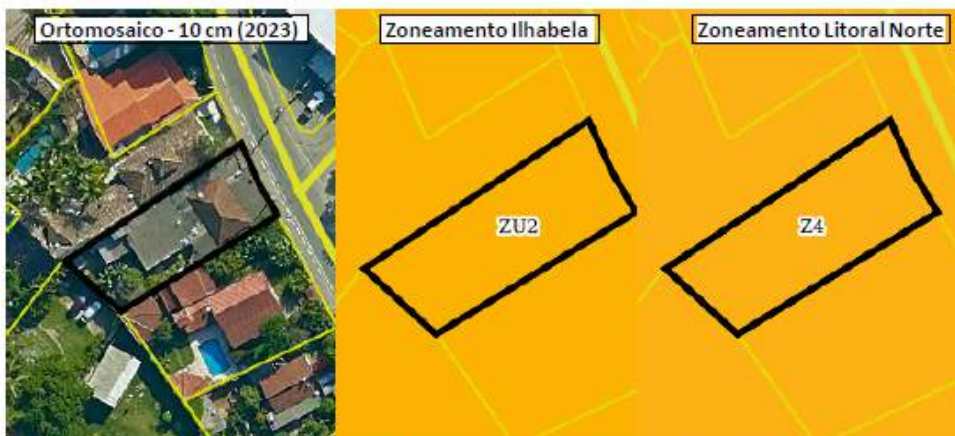
Inscrição Cadastral: 260001620010

Requerente:

Proprietário: ROGERIA ANDREA DE SOUZA MORAES

Endereço: JOSE VICENTE DE FARIA LIMA, CEL., nº 168 - Perequê

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LEI 421/2006	
ZONA DE USO - Seção III	ÁREAS DE OCUPAÇÃO ADENSADA - AOA
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.	
ZU2	ZU2 - ZONA URBANA DE BAIXA RESTRIÇÃO	30	0.5	40%	0.5	600

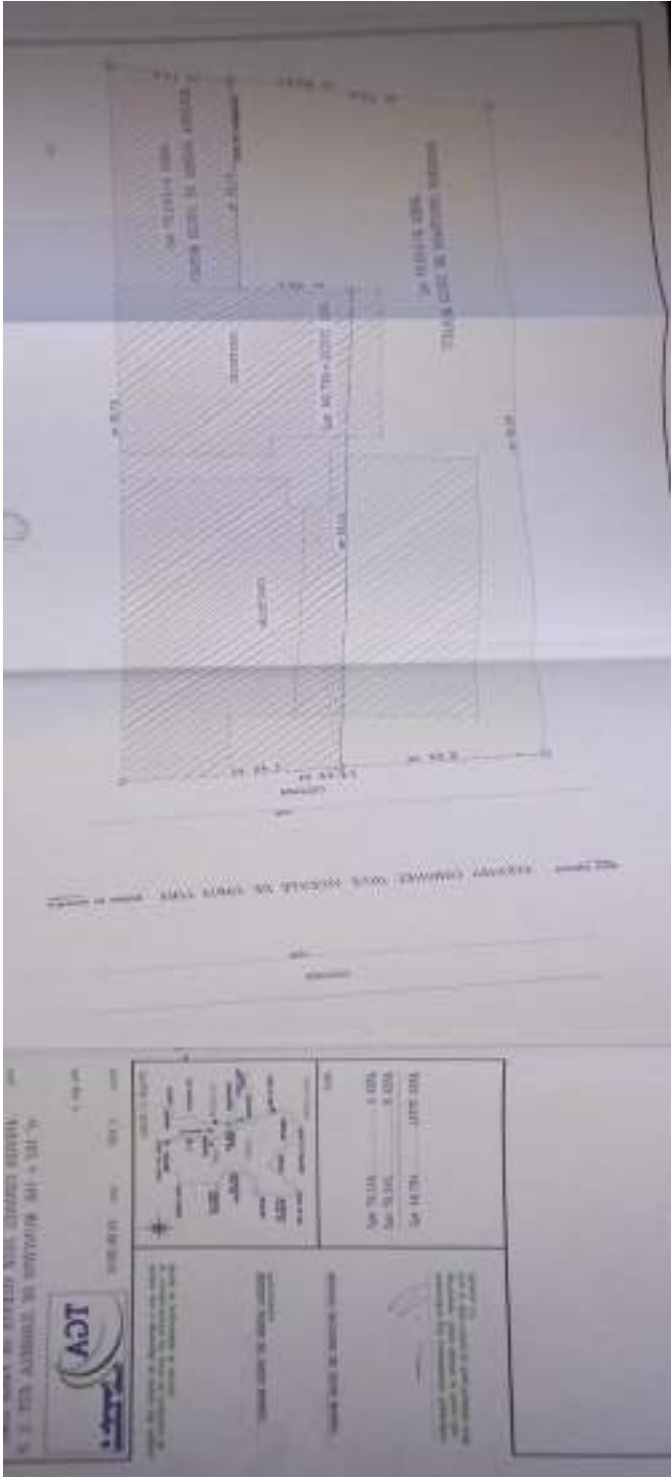
ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO DO LITORAL NORTE - DECRETO ESTADUAL 62.913/2017		
ZONA	DESCRIÇÃO	TAXA DE UTILIZAÇÃO
Z4	Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e Z4OD 40% atividades de baixo impacto ambiental.	60%

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.) ATUAL

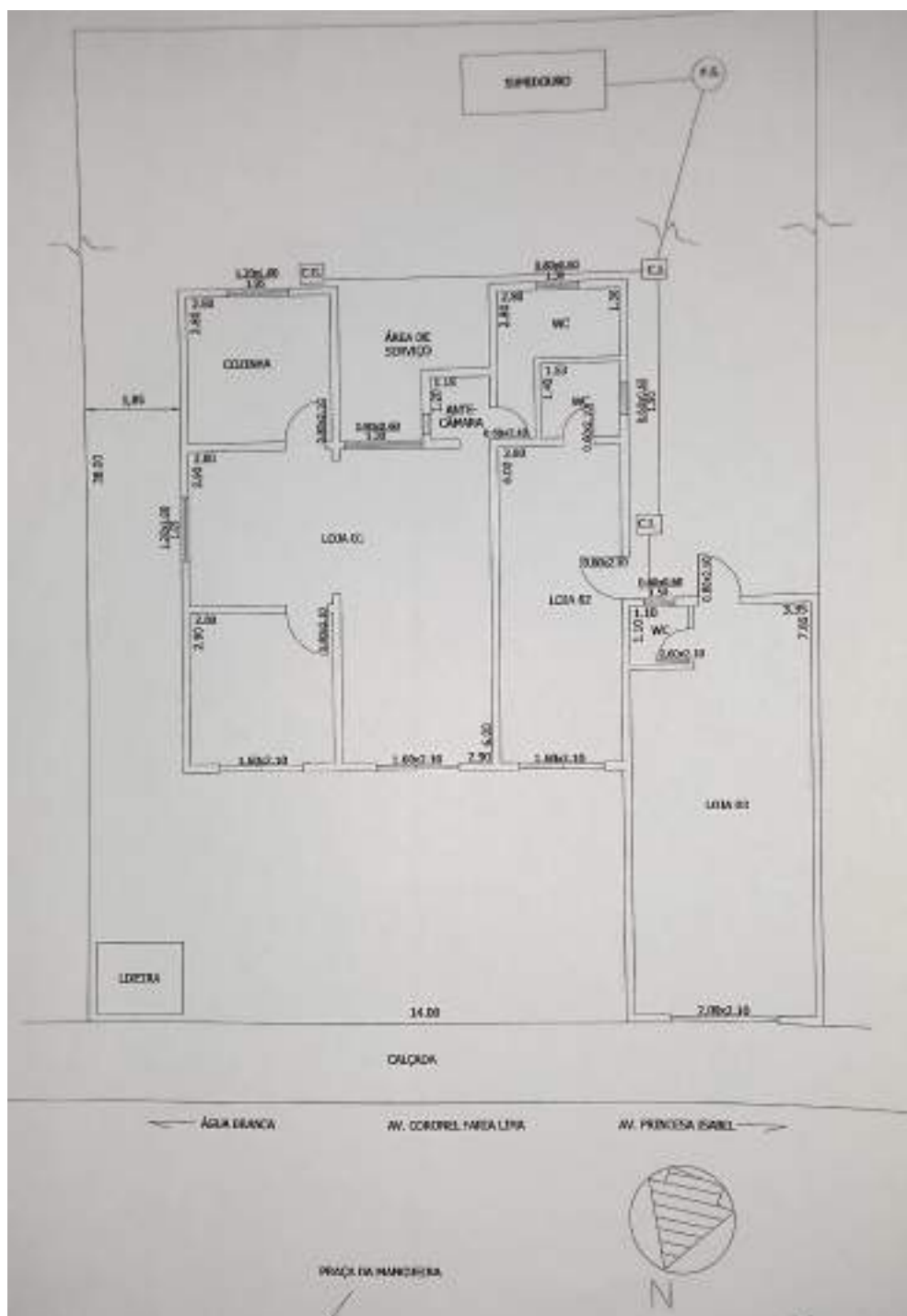
OBSERVAÇÃO: Informações disponibilizadas somente em caráter consultivo, não tendo validade como documento oficial. Para maiores informações consultar a Prefeitura Municipal de Ilhabela

Ilhabela, 10 de Abril de 2025

DOCUMENTO 7



DOCUMENTO 8



DOCUMENTO 9

**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 - CONSULTA PÚBLICA**

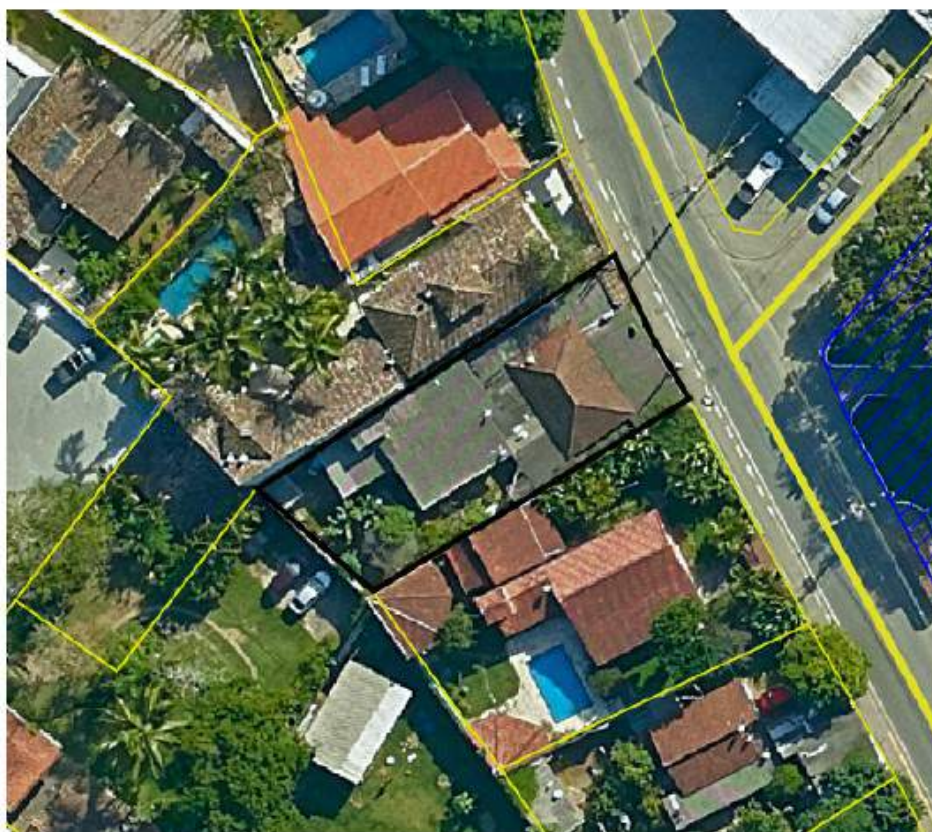
Inscrição Cadastral: 260001620010

Proprietário: ROGERIA ANDREA DE SOUZA MORAES

Endereço: JOSE VICENTE DE FARIA LIMA, CEL., nº 168, Bairro: Perequê

Área Territorial: 470,000 m²

Área Predial: 280,52000 m²



Ilhabela, 10 de Abril de 2025

Coordenadas Geográficas: -23.81721 -45.365713

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

Ilhabela, 10 de Abril de 2025

DOCUMENTO 10

TABELA DE ROSS HEIDECKE

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,591	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

DOCUMENTO 11

I

ABELA DE BUREAU OF INTERNAL REVENUE

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10