

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo

Processo Principal: 0018788-39.2012.8.26.0100

Falência: CICOMAC Agro Industrial, Empreendimentos e Comércio S.A.

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), Perito Judicial indicado e honrosamente nomeado nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido a diligência e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo(a) apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente trabalho.

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – LOCALIZAÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
5. ANEXO 2 – MATRÍCULA Nº 24.983 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO / SP (ATUALIZADA)
6. ANEXO 3 – CADASTRO IMOBILIÁRIO ÁREA DA MATRÍCULA 24.983 DA PMI
7. ANEXO 4 - MATRÍCULA Nº 10.334 - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO SEBASTIÃO / SP (ATUALIZADA)
8. ANEXO 5 - AUTO DE ARRECADAÇÃO DOS IMÓVEIS
9. ANEXO 6 – DECRETO ESTADUAL Nº 9414 DE 20/01/1977
10. ANEXO 7 – PROJETO DE ARRUAMENTO E LOTEAMENTO – JARDIM SIRIUBA
11. ANEXO 8 – PLANTA CARTOGRÁFICA ILHABELA – IGC 097/126
12. ANEXO 9 – ZONEAMENTO PARQUE ESTADUAL DA ILHABELA

1. PRELIMINARES

O objetivo deste trabalho é a avaliação de propriedades no município de Ilhabela neste Estado de São Paulo. Município cerca de 207 quilômetros de distância da Capital.

A Ilhabela é considerada a maior ilha no litoral do Brasil.

Sugestão de acesso a partir da cidade de São Paulo: Rodovia Ayrton Senna, Rodovia Carvalho Pinto, Rodovia dos Tamoios, Rodovia Rio – Santos (Caraguatatuba - São Sebastião), Balsa para Ilhabela.

Para acessar o local, no Bairro denominado Siriuba II acessar a Rua Dona Albertina de Barros e Silva, e ao fim de 4ª rua, por caminhada, cerca de 30 metros, atingir o imóvel de matrícula nº 24983

Conforme Decreto Estadual nº 9.414 de 20/01/1977, data em que foi criado o Parque Estadual de Ilhabela, no qual indica que, no local do imóvel avaliando acima da cota 200 é Parque Estadual, portanto APP – Área de Preservação Permanente, subordinada à legislação pertinente. Regido pela Lei Federal nº 9985/2000 que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza.

Foram obtidos documentos que se encontram anexados, com intuito de ilustrar o trabalho apresentado, referente a curvas de nível.

Este signatário efetuou consulta junto ao IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico, a fim de obter a Planta Planialtimétrica do local dos imóveis avaliandos.

Este signatário compareceu ao Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, obtendo as matrículas atualizadas das áreas arrecadadas

A avaliação é baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2002 e na NBR 14653-2.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Identificação das áreas avaliandas:

A) SIRIUBA

2.1 Do local

Município: Ilhabela

Local: Siriuba

Características locais: acesso através da Rua Dona Albertina de Barros e Silva. Ao final, e acima da cota 200 encontra-se o imóvel arrecadado.

2.2 Do imóvel

Propriedades sem denominação

Conforme verificado por este signatário, na companhia de funcionário da Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Ilhabela, o imóvel encontra-se acima da cota 200, totalmente inserido no Parque Estadual de Ilhabela, e razão pela qual não é apresentado a respectiva avaliação.

Matrícula nº 10.334 – Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião
Área = 10.050,00 m²

O imóvel não possui cadastro, e de acordo com informação prestada no Setor Gestor de Mapa de Valores e Geo-Referenciamento, a inscrição cadastral 9500.9999.2306 **está cancelada**.

*O Decreto Estadual nº 9.414 de 20/01/1977 instituiu o Parque Estadual da Ilhabela. Sem entrar no mérito jurídico, este signatário foi informado que em 1996 a prefeitura da ilha mandou excluir do cadastro informações de cerca de 17 mil lotes localizados dentro da reserva do Parque Estadual da Ilhabela. Em 1997, os carnês pararam de chegar aos contribuintes. Mas nesse ano prescreveu o prazo para que donos desses lotes entrassem com pedidos de indenização.

Obs. Conforme reunião e esclarecimentos obtidos por este signatário na Sede do Parque Estadual (Praça Coronel Julião de Moura Negrão,, 115 - Vila Centro – tel. (12) 3896-2585), a área avalianda inserida no Parque Estadual da Ilhabela não é passível de indenização tendo em vista que:

- “ o Parque Estadual de Ilhabela foi criado pelo Decreto Estadual nº 9.414 em 20/01/1977 e a matrícula de venda do imóvel, indicada na R.4 é de 24/05/1988” sem indicação de pedido de indenização.

Como registro, sem efeito técnico, a área exproprianda corresponde a:

Valor da área = área x m² adotado = 10.050,00 x 131,06 = R\$1.317.153,00

Arredondando temos Vexp. = R\$1.317.000,00 (um milhão trezentos e dezessete mil reais)

B) ARROZAL

2.1 Do local

Município: Ilhabela

Local: Arrozal

Características locais: acesso através da Rua Dona Albertina de Barros e Silva. Ao final da rua e após trilha com cerca de 30 metros encontra-se o imóvel arrecadado.

2.2 Do imóvel

Propriedades sem denominação

Matrícula nº 24.983 – Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião

Área = 90.000,00 m² (~200,00 x ~450,00)

Conforme verificado por este signatário, na companhia de funcionário da Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Ilhabela, o imóvel encontra-se abaixo da cota 200, e portanto encontra-se com cadastro ativo.

Cadastro Imobiliário na Prefeitura Municipal de Ilhabela: 0110.9999.0100

TOPOGRAFIA: em aclave com patamares em cotas definidas.

VEGETAÇÃO: de médio e baixo porte. O imóvel possui uma gruta com existência de curso de água, com reserva de área lateral (mata ciliar) com 30,00 m de cada lado.

Código Florestal de 27 de agosto de 2012: as metragens de proteção na margem dos rios e no entorno das nascentes vão de 30 a 500 metros conforme a largura do rio e tem 50 metros de raio no entorno das nascentes. $(450,00 \times 70,00 = 31.500,00 \text{ m}^2)$

No Perímetro superior confronta com PLP – Setor Proteção de Limites do Parque – mínimo 20,00 m. $(20,00 \times 200,00 = 4.000,00)$

O exato perímetro e sua respectiva poligonal da área de matrícula, devem ser determinados através de levantamento topográfico geo referenciado, para o devido registro da área objeto da avaliação.

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação.

*APP na área avalianda: $450,00 \times 200,00 \times 0,10 = 9.000,00$

Área avalianda: $90.000,00 - 31.500,00 - 4.000,00 - 9.000,00 = 45.500,00 \text{ m}^2$

PESQUISA

Foram efetuadas consultas junto a imobiliárias, considerando-se a localização, acesso, aguadas, aproveitamento da área, topografia, documentação da propriedade, Fator Área para homogeneização e demais itens para determinação do valor do m² para a área avalianda. Utilizado Coeficiente de Elasticidade, aplicado um redutor de 10 % sobre o valor das ofertas.

a) Local: Estrada dos Camarões - Barra Velha / Sul

Área terreno: 1.400,00 m²

Valor pedido: R\$170.000,00

Inf.: Corretora autônoma Kamila Freitas tel. (12) 99162-6095



b) Local: Siriuba / Norte

Área terreno: 1.123,00 m²

Valor pedido: R\$155.000,00

Inf.: Imobiliária Nova Pinheiros tels.: (11)3061-0804 / (11) 2893-5110



c) Local: Siriuba / Norte
 Área terreno: 600,00 m²
 Valor pedido: R\$110.000,00
 Inf.: Imobiliária Nova Pinheiros tels.: (11)3061-0804 / (11) 2893-5110



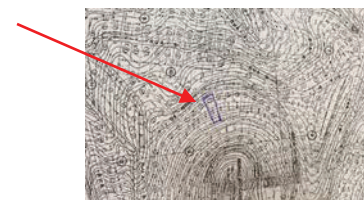
d) Local: Bexiga (com escritura de posse) / Sul
 Área terreno: 600,00 m²
 Valor pedido: R\$210.000,00
 Inf.: Corretora autônoma Kamila Freitas tel. (12) 99162-6095



e) Local: Feiticeira / Sul
 Área terreno: 633,00 m²
 Valor pedido: R\$200.000,00
 Inf.: Corretora Aida Nascimento tels.: (11) 99944-4408 / 99618-7705



f) Local: Siriuba II / Norte
 Área terreno: 1.200,00 m²
 Valor pedido: R\$250.000,00
 Inf.: Diogo Siqueira - tels.: (12) 99141-0411



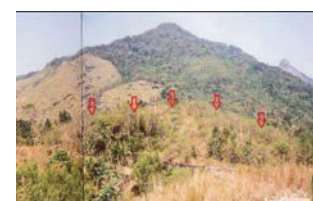
g) Local: Jabaquara / Norte
 Área terreno: 46.300,00 m²
 Valor pedido: R\$2.200.000,00
 Inf.: Grupo Kasa tels.: ou (12) 97600-4282



h) Local: Siriuba / Norte
 Área terreno: 1.500,00 m²
 Valor pedido: R\$375.000,00
 Inf.: Corretor Rogério Prudêncio tels.: (12) 99195-2138 ou (12) 3896-5199



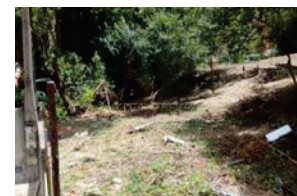
i) Local: Viana / Norte
 Área terreno: 2.328,00 m²
 Valor pedido: R\$655.000,00
 Inf.: JB Ilhabela Imóveis tels.: (12) 3896-1109 ou (12) 3896-6774



j) Local: Ilhote / Sul
 Área terreno: 2.408,00 m²
 Valor pedido: R\$1.500.000,00
 Inf.: JB Ilhabela Imóveis tels.: (12) 3896-1109 ou (12) 3896-6774



k) Local: Reino (Estrada para Castelhanos) - Norte
 Área terreno: 1.000,00 m²
 Valor pedido: R\$120.000,00
 Inf.: Capital Litoral Imóveis tels.: (12) 3896-6382



l) Local: Feiticeira / Sul
 Área terreno: 6.350,00 m²
 Valor pedido: R\$4.000.000,00
 Inf.: Cristiane Pinarelli corretora tels.: (12) 99618-3921 e (12) 99182-4363



m) Local: Bonete - L 24 e 25 da Q. 25 - Loteamento do Sitio dos Sinos
 Área terreno: 848,00m² (acesso de barco)
 Valor pedido: R\$70.000,00
 Inf.: Corretor Eliezer Andrade tels.: (11) 9980-4488 ou (11) 99980-4488



n) Local: Furnas / Norte
 Área terreno: 24.438,00 m²
 Valor pedido: R\$5.000.000,00
 Inf.: Momento Terra - tels.: (12) 3896-1804



Pesquisa Ilhabela - Ref. Arrozal								
item	local	Áter.	I.F.	I.F.hom.	Valor pedido	Ael / Aava	Fator Área	valor m ²
1	Estrada dos Camarões	1.400,00	50,00	1,000	170.000,00	0,028	0,64	69,90
2	Siriuba	1.123,00	50,00	1,000	155.000,00	0,022	0,62	77,29
3	Siriuba	600,00	50,00	1,000	110.000,00	0,012	0,58	94,93
4	Bexiga	600,00	60,00	0,833	210.000,00	0,012	0,58	151,02
5	Feiticeira	633,00	60,00	0,833	200.000,00	0,013	0,58	137,24
6	Siriuba II	1.200,00	40,00	1,250	250.000,00	0,024	0,39	92,25
7	Jabaquara	46.300,00	20,00	2,500	2.200.000,00	0,926	0,98	104,88
8	Siriuba	1.500,00	50,00	1,000	375.000,00	0,030	0,65	145,15
9	Viana	2.328,00	60,00	0,833	655.000,00	0,047	0,68	143,82
10	Ilhote	2.408,00	120,00	0,417	1.500.000,00	0,048	0,68	159,88
11	Reino	1.000,00	60,00	0,833	120.000,00	0,020	0,61	55,19
12	Feiticeira	6.350,00	90,00	0,556	4.000.000,00	0,127	0,77	243,35
13	Bonete	848,00	20,00	2,500	70.000,00	0,017	0,60	111,57
14	Furnas	24.438,00	30,00	1,667	5.000.000,00	0,489	0,84	256,61
	Valor médio							131,65
	Limite superior							171,14
	Limite inferior							92,15

Pesquisa Ilhabela - Ref. Arrozal - Média Saneqda								
item	local	Áter.	I.F.	I.F.hom.	Valor pedido	Ael / Aava	Fator Área	valor m ²
3	Siriuba	600,00	50,00	1,000	110.000,00	0,012	0,58	94,93
4	Bexiga	600,00	60,00	0,833	210.000,00	0,012	0,58	151,02
5	Feiticeira	633,00	60,00	0,833	200.000,00	0,013	0,58	137,24
7	Jabaquara	46.300,00	20,00	2,500	2.200.000,00	0,926	0,98	104,88
8	Siriuba	1.500,00	50,00	1,000	375.000,00	0,030	0,65	145,15
9	Viana	2.328,00	60,00	0,833	655.000,00	0,047	0,68	143,82
10	Ilhote	2.408,00	120,00	0,417	1.500.000,00	0,048	0,68	159,88
13	Bonete	848,00	20,00	2,500	70.000,00	0,017	0,60	111,57
	Valor médio							131,06
	Limite superior							170,38
	Limite inferior							91,74

VALOR DO M² ADOTADO PARA A ÁREA AVALIANDA: R\$131,06
(cento e trinta e um reais e seis centavos)

VALOR DO IMÓVEL

Não há benfeitorias no imóvel avaliando. São aplicadas as devidas reduções para as áreas non edificandi, conforme legislação pertinente, e tendo em vista a acessibilidade, aproveitamento da área, condições de uso e demais itens apontados.

Área avalianda: 90.000,00 – 31.500,00 – 4.000,00 – 9.000,00 = 45.500,00 m²

Vi = Valor terreno + benfeitorias = Ater. X q

Vi = 45.500,00 x 131,06 = 5.963.230,00

Vi = R\$5.963.230,00

Arredondando-se temos:

Vter. = R\$5.963.000,00 (cinco milhões novecentos e sessenta e tres mil reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado, dos parâmetros adotados e conforme documentos em anexo, avalio os imóveis sem denominação, localizados no município de Ilhabela, Estado de São Paulo conforme abaixo descrito:

A) Local: Siriuba

Matrícula nº 10.334 - Área: 10.050,00 m²

Valor do imóvel: Vdesap. = R\$1.317.000,00 (um milhão trezentos e dezessete mil reais)

Obs. Imóvel desapropriado pela criação do Parque Estadual da Ilhabela.

B) Local: Arrozal

Matrícula nº 24.983 - Área: 90.000,00 m²

Área avalianda = m²

Valor do imóvel: R\$5.963.000,00 (cinco milhões novecentos e sessenta e tres mil reais)

Nada mais havendo a relatar, coloco-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento, encerrando este trabalho que consta de 8 (oito) folhas impressas num só lado e 9 (nove) anexos, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 20 de janeiro 2.018



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA N° 64953

Largo do Paissandú, 51 cj.508
tel.3221-5664 e cel .98326-1952

CEP 01034-010 Centro SP / Cap.
e-mail:engenheirocolombo@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo
 Processo Principal: 0018788-39.2012
 Falência: Cicomac Agro Industrial, Empreendimentos e Comércio Ltda.

A) Matrícula nº10.334 – Siriuba – localização estimada da área



Obs. Área acima da cota 200 – desapropriada. Sem cadastro Imobiliário

B) Matrícula nº24.983 – Arrozal

Acesso ao imóvel avaliando

Identificação da rua que dá acesso ao imóvel



Imóvel no final da rua de acesso



Início da trilha de acesso ao terreno e fim da rua



Terreno avaliando – container metálico no local



Construção próxima localizada abaixo da cota 200



Morro considerado cota 200



Vista do terreno em direção à costa



Vegetação de baixo porte no imóvel arrecadado



Trecho da trilha de acesso ao imóvel avaliando



Imagens obtidas a partir da utilização de Equipamento Drone DJI Phantom 3 Pro com uma câmera 4K Inscrição Anac - PP- 991410413 para vistoria da área avalianda



Rua Dona Albertina de Barros e Silva
Container metálico observado no local

Vista panorâmica da área avalianda



Container metálico observado no local

Trilha de acesso

Rua Dona Albertina de Barros e Silva

Visão panorâmica do imóvel avaliando



Visão panorâmica do imóvel avaliando

Container metálico no local



Final da Rua Dona Albertina de Barros e Silva



Rua Dona Albertina de Barros e Silva



Acesso ao imóvel pela Rua Dona Albertina de Barros e Silva

Avenida Leonardo Reale



Vista geral

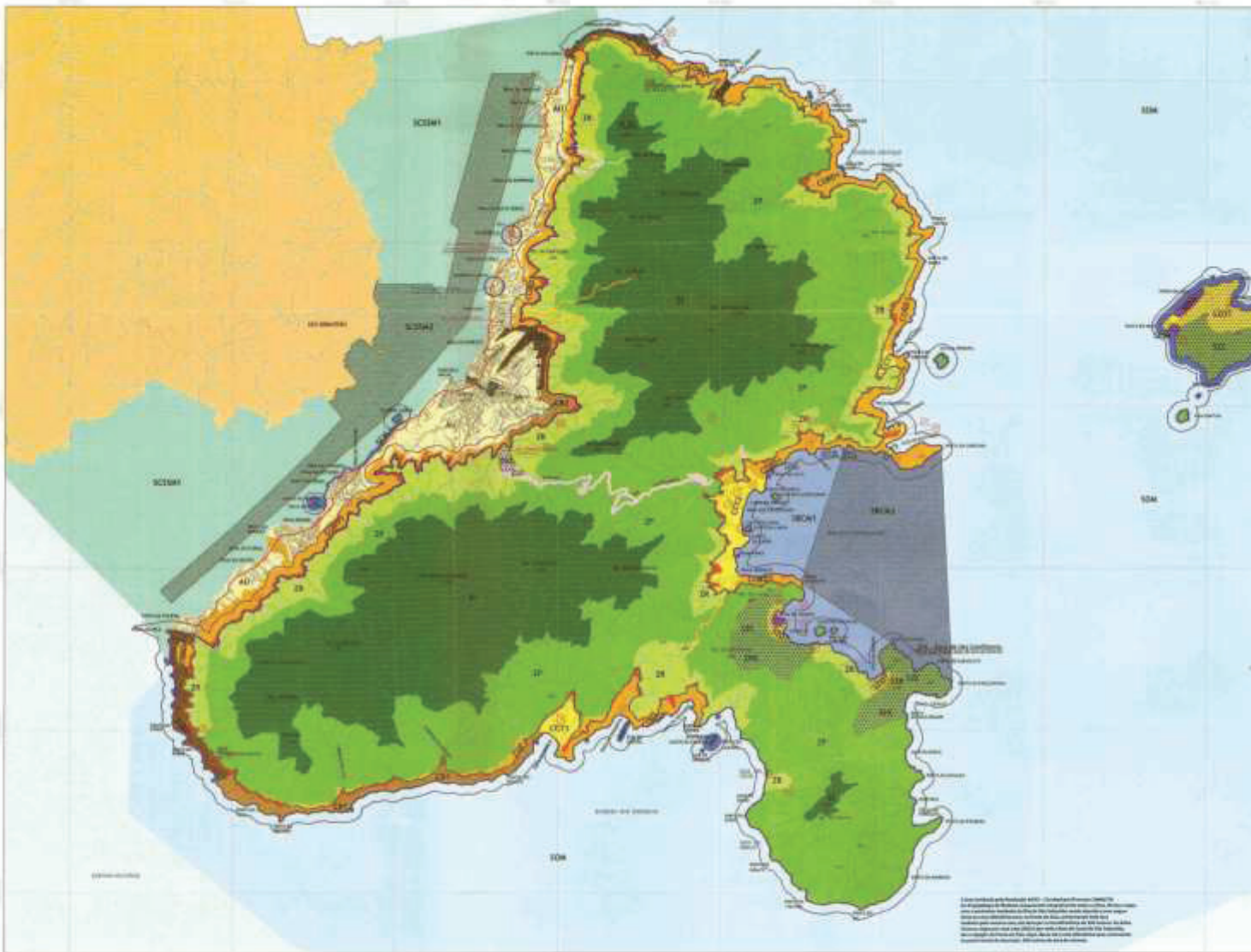
Container

terreno avaliando



Avenida Leonardo Reale (SP 131)

Rua Dona Albertina de Barros e Silva



Localização da Área de Estudo



Zoneamento Interno

Zonas

- Z1 - Zona Integral
- Z2 - Zona Protegida
- Z3 - Zona de Recuperação
- Z4 - Zona de Uso Residencial
- Z5 - Zona de Uso Especial
- Z6 - Zona Histórica Cultural
- Z7 - Zona de Uso Esportivo

Sub-zonas

- Z1 - Sub-zona de Conservação
- Z2P1 - Estabelecimento Histórico Patrimonial
- Z3P1 - Sub-zona de Recuperação
- Z7P1 - Sub-zona de Recuperação de paisagem

Zona de Amortecimento

Parte Terrestre

- AT - Zona Área Urbana
- AP1 - Zona Proteção das Fontes de Água
- AR - Zona Recreação Passiva e Cultural
- AR1 - Zona Conservação e Zona Recreação de Recuperação
- CR - Zona de Conservação de Biodiversidade
- CR1 - Zona Conservação e Recuperação
- CT1 - Zona Conservação Ambiental e Cultural Patrimonial Tradicional

Parte Marítima

- CM - Zona de Conservação
- CM1 - Zona de Reserva de Pesca
- CM2P1 - Zona de Zona de Conservação 1
- CM2P2 - Zona de Zona de Conservação 2
- CM3 - Zona Recreação
- CM3M1 - Zona Canal de São Sebastião 1
- CM3M2 - Zona Canal de São Sebastião 2

Este plano de zoneamento ambiental foi elaborado com base no Plano Diretor Municipal de Ilha de São Sebastião, em conformidade com a Lei nº 1.000, de 1998, e com o Plano Diretor Municipal de Ilha de São Sebastião, em conformidade com a Lei nº 1.000, de 1998. Este plano de zoneamento ambiental tem como objetivo principal a proteção e a conservação do patrimônio ambiental e cultural da Ilha de São Sebastião, bem como a promoção do desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida da população residente na Ilha de São Sebastião.

O zoneamento do Parque é um instrumento de ordenamento territorial previsto na Lei Federal 9.985/2000, usado para atingir melhores resultados para a conservação. Nele são definidas "Zonas" e "Setores" com objetivos e normas específicas. A Zona de Amortecimento é o entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade. Este Zoneamento teve como base o diagnóstico do Plano de Manejo, discussões públicas, o Zoneamento Ecológico e Econômico, o Plano Diretor de Ilhabela, a Lei da Mata Atlântica, o Código Florestal e demais legislações ambientais, buscando sua convergência e facilitando a compreensão dos usos permitidos e proibidos no território, pela sociedade. O texto abaixo apresenta um resumo das normas, diretrizes e usos proibidos da **Zona de Amortecimento terrestre**. Para visualizar o Zoneamento completo (Zoneamento interno, Zoneamento Marinho e detalhamento do Zoneamento terrestre) é necessário consultar a íntegra do Plano de Manejo, disponível no site www.florestal.sp.gov.br.

Normas Gerais da Zona de Amortecimento

Diretrizes Gerais, válidas para toda a ZA

- I. Conservar a cobertura vegetal e a paisagem;
- II. Conservar e proteger os corpos d'água;
- III. Promover a recuperação da cobertura vegetal e estabilização dos processos erosivos;
- IV. Incentivar atividades que promovam a sustentabilidade; e
- V. Articular e pactuar com órgãos competentes com atuação na Zona de Amortecimento.

Normas e Restrições Gerais, válidas para toda a ZA

- I. Obras, empreendimentos e atividades deverão pautar-se pela busca de sustentabilidade do território e mínimo impacto aos atributos protegidos pela UC;
- II. A autorização para a implantação de estruturas náuticas deverá estar de acordo com as normas específicas definidas nos setores do Zoneamento Marinho deste Plano, sendo que seu processo de autorização / licenciamento, independentemente da classe da estrutura, deverá considerar alternativas locais e tecnológicas para causar o mínimo impacto possível pelo uso e intervenções físicas nos ecossistemas de costão rochoso, praia e marinhos, sua vegetação e fauna, visando a proteção de habitats, especialmente os utilizados por espécies marinhas e migratórias. Nos setores da ZA correspondentes à área Tombada pelo CONDEPHAAT, deverão ser realizados estudos e análise de impactos cumulativos ao meio ambiente e à paisagem;
- III. Empreendimentos portuários deverão necessariamente elaborar e incluir o órgão gestor da UC em planos de emergência;
- IV. Obras de infraestrutura e atividades consideradas de utilidade pública e empreendimentos lineares que possam causar fragmentação de habitat, deverão considerar alternativa locacional e/ou tecnológica que mitigue os impactos negativos;
- V. Empreendimentos no entorno ou próximos a sítios históricos e arqueológicos, deverão adotar medidas para sua proteção, em conformidade com normativas específicas;
- VI. Deverão ser objeto de prévia anuência do CONDEPHAAT, empreendimentos em áreas tombadas, ou em suas áreas envoltórias (300m no entorno de bens tombados), incluindo a Antiga Cadeia e Fórum, Fazenda Engenho D'Água e área sob o Tombamento da Serra do Mar (Resol. SC 40/85); e
- VII. Atividades de mineração e indústria e outras potencialmente poluidoras, deverão respeitar as normas vigentes específicas, em especial as restrições da área tombada pelo CONDEPHAAT, estabelecidas pela Resolução SC 40/85 e Plano Sistematizador do Tombamento da Serra do Mar de 22 de janeiro de 1987.

Atividades e Usos Não Permitidos

- I. Quaisquer obras, empreendimentos e atividades em desacordo com as normas e restrições dos setores específicos previstos neste Zoneamento;
- II. A supressão de vegetação das Áreas de Preservação Permanente (APP), exceto para os casos previstos na legislação específica;
- III. Supressão de vegetação nativa secundária em estágio avançado de regeneração, exceto para os casos de utilidade pública;
- IV. Supressão de mais de 50% de áreas cobertas por vegetação nativa em estágio médio de regeneração;
- V. Emissão de autorização ou licença a quaisquer obras, empreendimentos e atividades, sem prévia autorização ou manifestação do órgão gestor:
 - a) Sujeitas a EIA-RIMA, RAP ou EAS;
 - b) Que, por suas características, possam causar prejuízos à fauna silvestre e/ou migratória protegida pelo parque, exceto no Setor Área Urbana;
 - c) Que, por suas características, possam causar prejuízos significativos à preservação da paisagem protegida pelo parque;
 - d) Que captem água diretamente em córregos no interior da UC ou que gerem impactos na qualidade e/ou quantidade de água em bacia de drenagem no interior da UC;
 - e) Que, por suas características, possam implicar em vetores de expansão urbana e/ou adensamento populacional acelerados em direção aos limites do Parque;
 - f) Que venham a acarretar supressão de vegetação nativa em área igual ou superior a 5,0 (cinco) hectares ou em área igual ou superior a 0,5 (meio) hectare em área com cobertura florestal contígua à Unidade de Conservação;

- g) Introdução ou cultivo de Organismos Geneticamente Modificados que possam impactar a biodiversidade protegida pelo parque.
- h) Introdução de espécies exóticas e invasoras;
- i) Aquicultura;
- j) Estruturas náuticas e ampliações de existentes;
- k) Aeródromos, vias de grandes extensões e circulação, mineração e transbordo, tratamento e disposição final de resíduos sólidos;
- l) Indústrias;
- m) Dragagem de manutenção e aprofundamento de canal; e
- n) Quaisquer obras e empreendimentos, exceto no setor área urbana, que exijam prolongamento de rede elétrica, de água e telefonia, abertura ou alargamento de vias, quantidade elevada de mão de obra para sua instalação.

Setor Proteção dos Limites do Parque (PLP)

Atividades e Usos Não Permitidos

- I. Em situações de remanescentes de vegetação contígua à vegetação protegida pelo Parque (exceto em casos de vegetação pioneira, na face voltada para o Canal de São Sebastião), não serão permitidas obras, atividades ou empreendimentos que:
 - a) Fragmentem a vegetação;
 - b) Impermeabilizem o solo;
 - c) Afugentem a fauna;
 - d) Comprometam ou fragmentem o habitat de fauna;
 - e) Causem efeito de borda no Parque;
- II. Introdução de espécies exóticas e invasoras; e
- III. Abertura de novas vias (carroçáveis) e impermeabilização de vias existentes.

Setor Restrição Total – Praias e Costões (RT)

Normas: A implantação de estruturas náuticas deverá considerar alternativas locais e tecnológicas para causar o mínimo impacto possível pelo uso e intervenções físicas nos ecossistemas de costão rochoso, praia e marinhos, sua vegetação e fauna, visando a proteção de habitats, especialmente os utilizados por espécies marinhas e migratórias e a conservação da paisagem. Neste setor, nos trechos sobrepostos à área Tombada pelo CONDEPHAAT, aquele órgão e a UC deverão ser consultados.

Atividades e Usos Não Permitidos no setor, excluída a área do canal

- I. Instalações de indústrias, mineração ou outras de atividades potencialmente poluidoras; e
- II. Abertura de novas vias, exceto trilhas para fins de turismo de baixo impacto, não impermeabilizadas;
- III. Introdução de espécies exóticas e invasoras.

Setor Conservação da Biodiversidade (CB)

- I. Permitida ocupação humana de baixa densidade, com baixos efeitos impactantes no contínuo florestal e na paisagem, considerando baixa densidade a ocupação de até 5% em área mínima de 10.000m².

Atividades e Usos não permitidos (compatibilizado com Plano Diretor e Lei da Mata Atlântica)

- I. Ocupação em desacordo com as normas do setor;
- II. Abertura de novas vias de acesso e impermeabilização para circulação terrestre de veículos automotores (PD - Art. 10);
- III. Nos remanescentes de vegetação em estágio médio e avançado, quando contígua à vegetação protegida pelo Parque, não serão permitidas obras, atividades ou empreendimentos, sem prévia manifestação do órgão gestor, que:
 - a) Fragmentem a vegetação;
 - b) Impermeabilizem o solo;
 - c) Afugentem a fauna;
 - d) Comprometam ou fragmentem o habitat de fauna;
 - e) Causem efeito de borda no Parque;
 - f) Eliminam vegetação protetiva das margens de cursos d'água, em especial dos mananciais de abastecimento.
 Obs.: Para as exceções previstas na Lei da Mata Atlântica para estágio médio, o interessado deverá elaborar estudo específico sobre potencial presença de espécies ameaçadas e propor estratégias para minimizar impactos aos atributos protegidos pelo Parque, submetendo-o à prévia autorização do órgão gestor.
- IV. Introdução de espécies exóticas e invasoras.

Setor Conservação e Baixa Densidade de Ocupação (Cobl)

- I. Permitida ocupação humana de baixa densidade, com baixos efeitos impactantes, no contínuo florestal e na paisagem, considerando baixa densidade a ocupação de até 10% em área mínima de 10.000m².

Atividades

- I. Ocupa
- II. Aberta
- III. Nos re
- tação p
- sem an
- a) Fr
- b) Im
- c) Af
- d) Ca
- e) Ca
- f) E

Setor Cons

- I. Permi
- do bai
- edific
- ao des
- PHAA

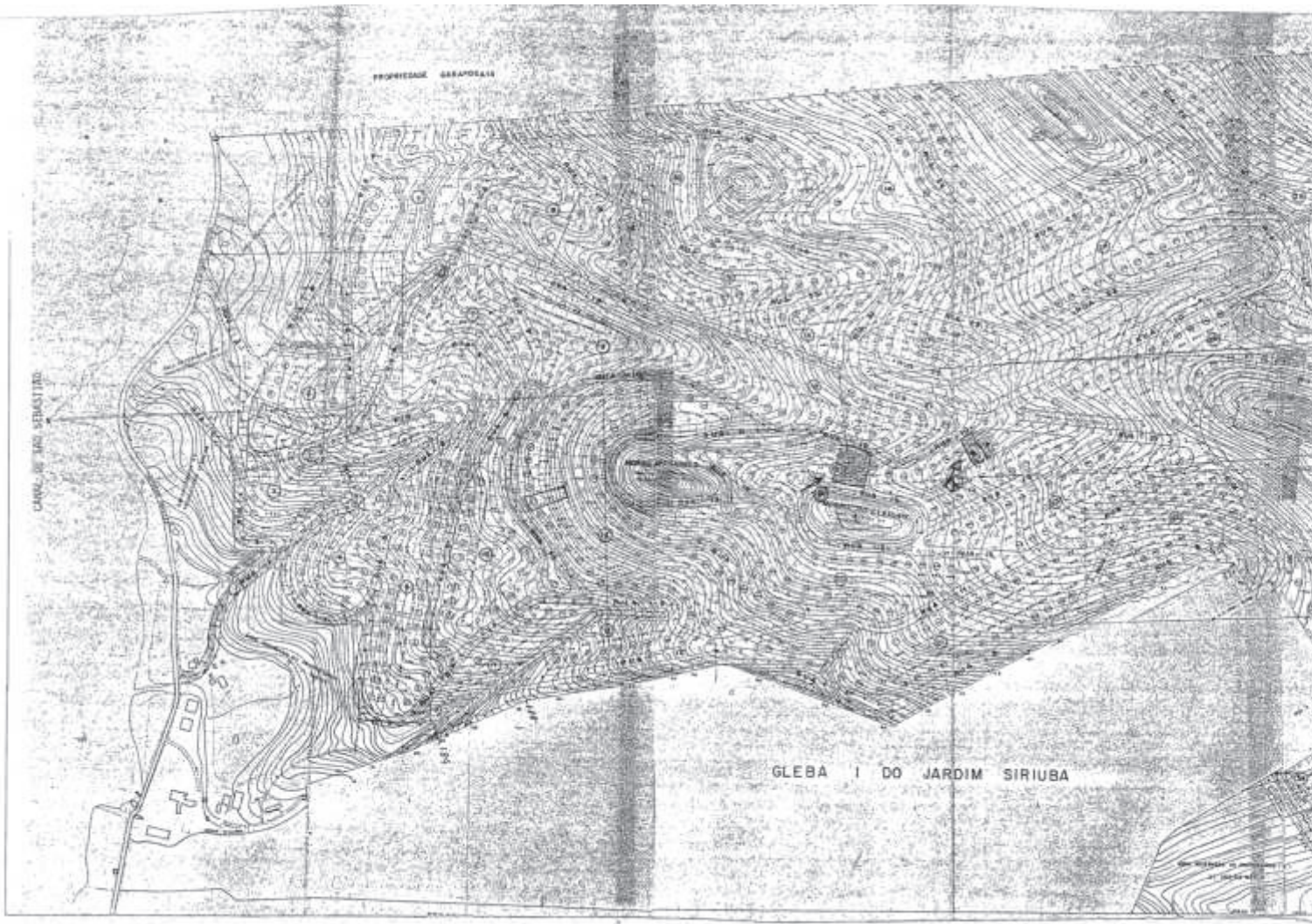
Setor Cons

Diretr

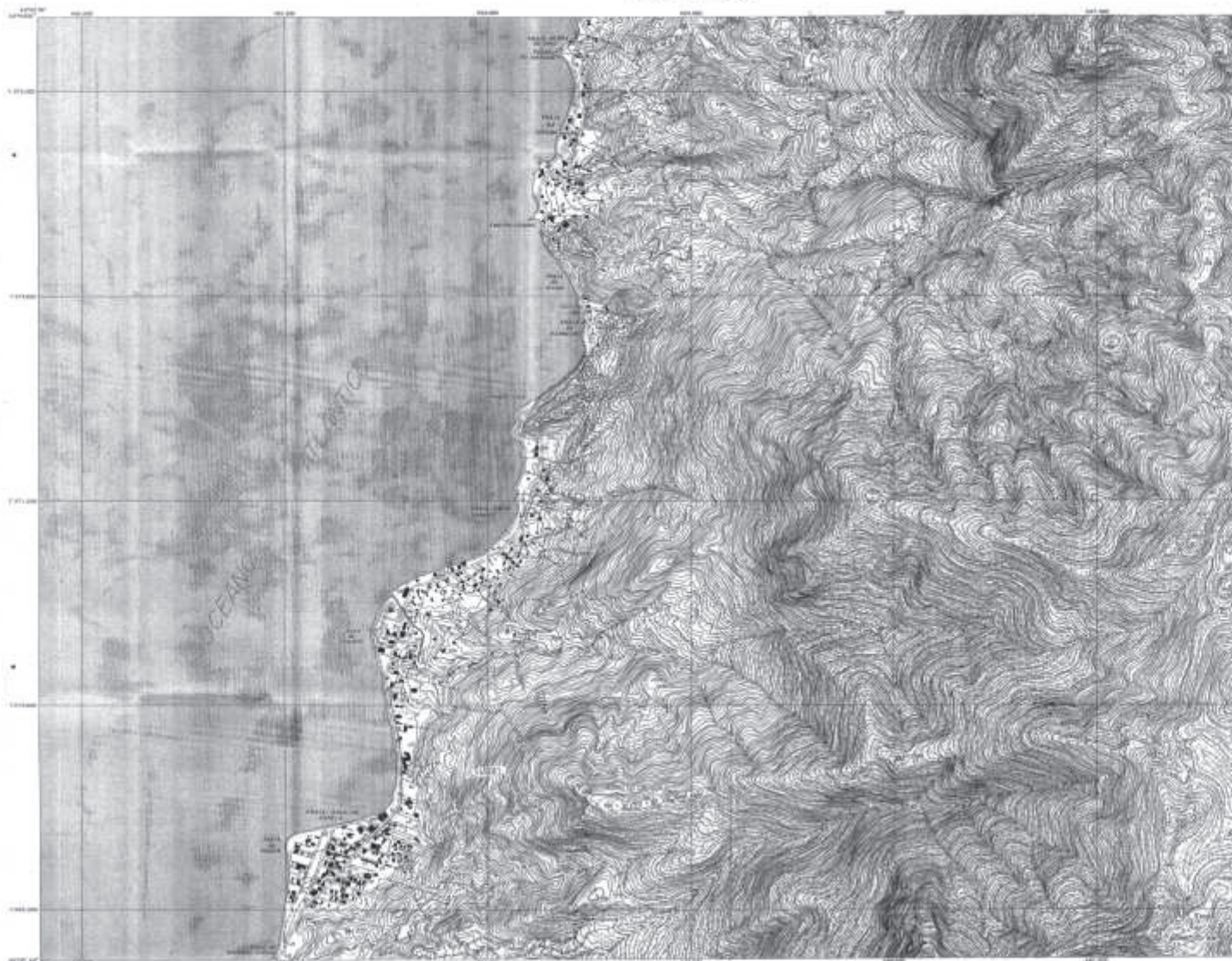
- I. Protec
- viver,
- impact
- II. Imple
- garant
- segura
- III. Permi
- cionai
- IV. Melho
- V. Consu
- VI. Adequ
- umid
- VII. Inclus
- VIII. Realiz
- lações
- tradiç
- IX. Levan
- dades,
- mais d
- X. Incent
- taítecc
- mento
- paísa
- XI. Manut
- XII. Incent
- XIII. Garanti
- comun
- XIV. Constr
- partici
- as pes
- XV. Constr
- se ref
- XVI. F

Setor Área

- I. As res



ILHA BELA



CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

Água corrente	-----	Área de conservação ambiental	[Symbol]
Estreito, Passagem	-----	Área de preservação ambiental	[Symbol]
Estreito sem Passagem	-----	Canal	[Symbol]
Estreito em Construção	-----	Canal navegável	[Symbol]
Canal de navegação	-----	Ilha	[Symbol]
Passagem	-----	Ilhas e Ilhéus	[Symbol]
Canal de navegação	-----	Ilhas e Ilhéus (em construção)	[Symbol]
Estreito de Porto	-----	Lago	[Symbol]
Porto	-----	Terreno plano e inclinado	[Symbol]
Linhas Municipais	-----	Trilhos de Ferrovias	[Symbol]
Linhas Transmissão de Energia	-----	Remanescentes	[Symbol]
Distúrbios	-----	VAE	[Symbol]
Toponímicos/Hidrografia de Aldeia	-----	Sereno de Aldeia	[Symbol]
Portos Administrativos	-----	Nome	[Symbol]

ESCALA 1:10000

ESCALA DE CURVAS DE NÍVEL E METROS

PROJEÇÃO UTM (Universal Transverse Mercator)

WGS84

FUSO 21

INCLINAÇÃO HORIZONTAL: 0°

INCLINAÇÃO VERTICAL: 0°

COORDENADA DE DEFORMAÇÃO: 0

ESCALA DE CORRELATIVAS

Anos	Antes	Depois
1977	1977	1977
1977	1977	1977

UNIDADE ADMINISTRATIVA

ARTIGO

LEVANTAMENTO ADMINISTRATIVO

CONVENÇÃO DO SISTEMA DE COORDENADAS GEOGRÁFICAS (CGRS)

AS DADOS E RELEVOS DE AQUI FORAM OS EMPREGADOS NA CARTA, SENDO REPRODUZIDOS POR UM SISTEMA DE PROJEÇÃO E RELACIONADO AO LADO DIREITO DA FOLHA.

PROJEÇÃO UTM (Universal Transverse Mercator)

WGS84

FUSO 21

INCLINAÇÃO HORIZONTAL: 0°

INCLINAÇÃO VERTICAL: 0°

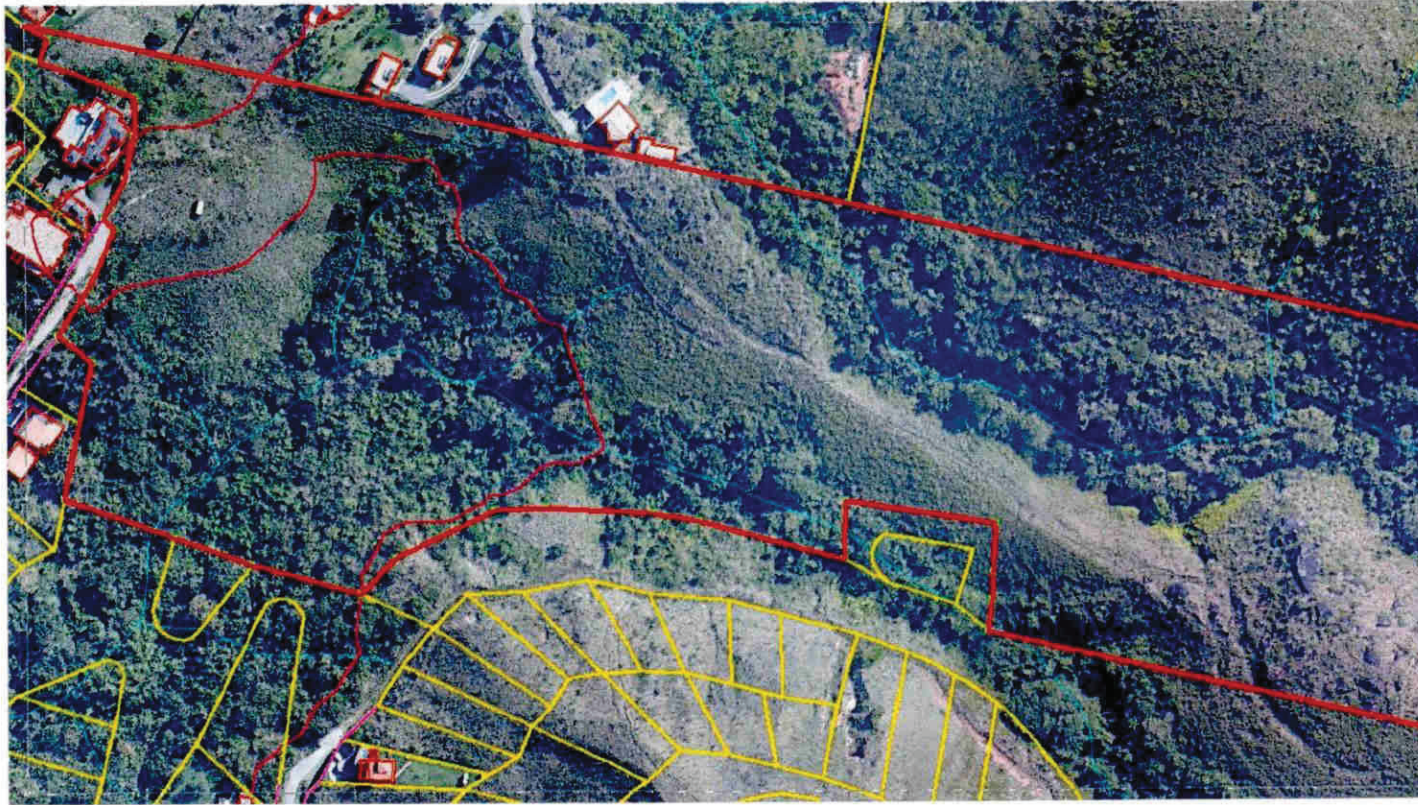
COORDENADA DE DEFORMAÇÃO: 0

Distorção Magnética 1977

Variação Anual X Declive

PTICAL
POLI4432





Provável perímetro do imóvel

Matrícula nº24.983 – Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião

Cadastro Imobiliário nº 0110.9999.0100 – Prefeitura Municipal de Ilhabela

Complemento:

CEP: 01331-001

Bairro:

Município: SAO PAULO

UF: SP

Proprietário / Compromissário / Possuidor

Proprietário: CICOMAC AGRO INDL E E COMERCIO S/A

CPF/CNPJ: 60865664000145

RG:

Compromissário / Possuidor:

CPF/CNPJ:

RG:

Responsáveis:

RG:

CPF/CNPJ:

Tipo:

Terreno

Área: 90.000,00 Comum

Área Global: 90.000,00

Testada Testada
Principal

190,00

Valor M²: 81,55

Matricula: 24983

Cartório:

Livro:

Folha:

Data de Matricula:

Data de Escritura:

Fator

Detalhe

Pontos

Fator Correção

lor

1,00



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Geral Parlamentar
Departamento de Documentação e Informação

DECRETO N. 9.414, DE 20 DE JANEIRO DE 1977

Cria o Parque Estadual de Ilhabela e dá providências correlatas

PAULO EGYDIO MARTINS, GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no artigo 5.º, alínea a, do Código Florestal (Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965);

Considerando o disposto no Decreto Federal n. 44.890, de 27 de novembro de 1958, que declarou protetoras as florestas nativas existentes no município de Ilhabela;

Considerando que o Arquipélago de São Sebastião apresenta condições insuperáveis para a criação de um parque Estadual, por atender à finalidades culturais de preservação de recursos nativos e exibir atributos de beleza excepcional à incrementação de turismo e da recreação;

Considerando que a flora que aí viceja constitui revestimento vegetal com grande valor científico e cultural, ostentando matas de formação subtropical com vanadíssima ocorrência de valiosas essências; e

Considerando que a fauna silvestre aí encontra condições ideais de vida tranquila, constituindo-se o Arquipélago de São Sebastião notável repositório de espécimes raros,

Decreta:

Artigo 1.º - Fica criado o Parque Estadual de Ilhabela com a finalidade de assegurar integral proteção à flora, à fauna e às belezas naturais das ilhas que constituem o município de Ilhabela, bem como sua utilização para objetivos educacionais, recreativos e científicos.

Artigo 2.º - O Parque Estadual de Ilhabela abrangerá as seguintes áreas do município de Ilhabela:

I - na ilha de São Sebastião, a área compreendida no perímetro que principia no ponto situado na intersecção entre a linha divisória meridional das águas que vertem para o Canal de São Sebastião e passa pela Ponta da Sela e a curva de nível de cota altimétrica de 200 metros (Ponto 1); segue para o norte a curva de nível de cota altimétrica de 200 metros ao longo do Canal de São Sebastião, até encontrar o ponto de intersecção desta linha e a linha divisória setentrional das águas que vertem para o Canal de São Sebastião e passa pela Ponta das Canas (ponto 2); segue por esta linha divisória de águas até o ponto de intersecção entre ela e a curva de nível de cota altimétrica de 100 metros (Ponto 3); segue em direção ao mar aberto pela curva de nível de cota altimétrica de 100 metros até encontrar o ponto de intersecção entre esta linha e a linha divisória de águas que passa pela Ponta do Costão, na Baía dos Castelhanos, (Ponto 4); segue por esta linha divisória de águas até encontrar a linha divisória dos terrenos de Marinha (Ponto 5); segue a linha divisória dos terrenos de Marinha em direção ao mar aberto até o ponto de intersecção entre esta linha e a linha divisória de águas que passa pela Ponta Grande, na Enseada Enchovas, (Ponto 6); segue por esta linha divisória de águas até e o ponto de intersecção entre a mesma e a curva de nível de cota altimétrica de 100 metros (Ponto 7); segue por cota altimétrica de 100 metros em direção ao continente até encontrar o ponto de intersecção entre a mesma e a linha divisória meridional das águas que vertem para o Canal de São Sebastião e passa pela Ponta da Sela (Ponto 8); segue por esta linha divisória de águas até encontrar o ponto de intersecção entre a mesma e a curva de nível de cota altimétrica de 200 metros, (Ponto 1.).

II - nas demais ilhas, a totalidade de suas áreas.

Artigo 3.º - Cabe ao Instituto Florestal da Secretaria da Agricultura a instalação e a administração do Parque Estadual de Ilhabela.

Artigo 4.º - Fica o Instituto Florestal da Secretaria da Agricultura autorizado, desde já, a entrar em entendimento com os seculares titulares de domínio sobre terras compreendidas na área do Parque Estadual de Ilhabela, visando obter, mediante doação, sua transferência para o Estado.

Parágrafo único - Verificada a existência de terras do domínio da União ou do Município na área abrangida pelo Parque Estadual de Ilhabela, o Instituto promoverá entendimentos com os órgãos competentes da Administração Federal e Municipal, com a finalidade de sujeitá-las as disposições deste decreto.