

Exmo(a). Sr(a). Dra. Juiz(a) de Direito da Segunda Vara Cível da  
Comarca de Iguape/SP.

**Processo nº** : 1003664-08.2019.8.26.0244.

**Assunto** : Carta Precatória Cível - Construção/Penhora/Avaliação/Indisponibilidade de Bens.

**Requerente** : Itaú Unibanco S/A.

**Requerido** : Cidacar Intermediações Ltda. e Outro.

**Symphronio Costa e Silva Neto**, Arquiteto, registrado no CAU/SP sob o nº A4327-3, Perito Judicial nomeado para os Autos acima descrito, vem mui respeitosamente apresentar à V. Excia. o seu

## L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O :

### 1 - Natureza dos Bens Avaliandos:

Trata-se de bens imóveis, mais precisamente de lotes urbanos sem que neles haja qualquer benfeitoria edificada.

### 2 - Localização dos Imóveis Avaliandos:

Todos eles estão situados no **Balneário Meu Recanto**.

Este balneário está implantado entre os km 2,22 e o km 2,57 ao norte do **Boqueirão Norte**, partindo do marco zero (Avenida Copacabana), do município de **Ilha Comprida/SP**.

CEP: 11.925-000.

O município está situado a 210 km da capital do Estado de São Paulo, para quem desta capital parte, o mesmo é acessado inicialmente pela rodovia Régis Bittencourt – BR-116 e então, pela rodovia Casimiro Teixeira – SP-222.

O território do município de Ilha Comprida/SP se encontra **integralmente** inserido dentro de uma “**APA**” – **Área de Proteção Ambiental**, e em razão desta condição, desmatar ou edificar nestes lotes sem a devida licença dos órgãos competentes, incorre em crime ambiental.

### 3 - Identificação dos lotes-objeto, descrição de suas características e condições físicas neles encontradas quando da vistoria “in loco”:

#### 3a :

- O lote abaixo descrito (**foto 1**), está situado à **Rua Iguape**, dista 580 metros da Avenida Beira Mar (praia), possui terreno arenoso, seco, em cota ligeiramente inferior ao da via pública, os lotes contíguos se encontram edificados, não está coberto por mata nativa, somente capim (o que facilita a obtenção de licença ambiental para sua utilização), conta com facilidades urbanas como via carroçável bem conservada, guia, sarjeta, rede de água tratada, coleta de esgoto, energia elétrica e telefonia, é fronteiro a uma ampla praça (**foto2**), bem conservada, contendo uma lagoa, extenso gramado, equipamentos de play-ground e aparelhos para exercícios físicos.

- **Quadra “BL” – Lote 35 (“matrícula: 95.178)**

- Valor de Mercado deste lote: **R\$ 45.000,00.**

#### 3b:

- Os três lotes abaixo descritos (**fotos 3, 4 e 5**), situados à **Rua Dante Alighieri**, estão totalmente recobertos por mata nativa, distam em média 2,0 km da praia do Oceano Atlântico, e algumas centenas de metros dos barrancos do Mar Pequeno, possuem acesso através de via carroçável, não tem guia e sarjeta, são servidos pela rede pública de água tratada e energia elétrica, estão distantes das facilidades urbanas como, comércio, escolas, transporte público e etc.

- **Quadra “AM” - Lote 16 (matricula: 140.568)**

- **Quadra “AM” - Lote 29 (matricula: 140.561)**

- Valor de Mercado para cada um destes dois lotes: **R\$ 15.000,00.**

- **Quadra “AJ” . Lote 11 (matricula: 148.223)**

- Valor de Mercado deste lote: **R\$ 15.000,00.**

#### 3c:

- Situados na **Rua Beethoven**, os **doze lotes** abaixo descritos e toda a área circunvizinha se encontram totalmente ocupados por densa mata nativa (**foto 7**), sem vias de acesso, não são

servidos por qualquer facilidade urbana como, água tratada e energia elétrica, situam-se em média, em torno de 2.1 km da praia do Oceano Atlântico, e algumas centenas de metros do barranco do Mar Pequeno (Mar de Dentro), distantes das facilidades de outros serviços como comércio, transporte e etc. .

Quando da vistoria "in loco", não foi possível chegar até os lotes por causa da densa mata que ocupa todas aquelas quadras.

- Quadra "AF" - Lote 17 (matricula: 141.981)
- Quadra "AF" - Lote 28 (matricula: 141.982)
- Quadra "AF" - Lote 29 (matricula: 141.983)
- Valor Venal no IPTU: R\$ 6.160,94 para cada um dos três lotes.

- Quadra "AG" - Lote 9 (matricula: 157.687)
- Quadra "AG" - Lote 14 (matricula: 146.083)
- Valor Venal no IPTU: R\$ 6.160,94 para cada um dos dois lotes.

- Quadra "AJ" - Lote 21 (matricula: 148.233)
- Quadra "AJ" - Lote 22 (matricula: 148.234)
- Quadra "AJ" - Lote 23 (matricula: 148.235)
- Quadra "AJ" - Lote 24 (matricula: 148.236)
- Quadra "AJ" - Lote 29 (matricula: 148.241)
- Valor Venal no IPTU: R\$ 6.160,94 para cada um dos cinco lotes.

- Quadra "AK" - Lote 6 (matricula: 146.342)
- Quadra "AK" - Lote 12 (matricula: 146.348)
- Valor Venal no IPTU: R\$ 6.160,94 para cada um dos dois lotes.

### 3d:

- Situados na **Rua Tiziano**, todos os **cinco lotes** abaixo descritos, e toda a área circunvizinha também se encontram totalmente tomados por densa mata nativa (**foto 6**), sem vias de acesso, não possuem benfeitorias edificadas e não são atendidos por qualquer outra facilidade de serviços tais como, água tratada e energia elétrica, situam-se em média, em torno de 2.1 km da praia do Oceano Atlântico, e algumas centenas de metros do barranco do Mar Pequeno (Mar de Dentro); quando da vistoria "in loco", também não foi possível chegar aos lotes, em razão da densidade da mata.

- Quadra "AL" - Lote 12 (matricula: 141.990)
- Quadra "AL" - Lote 13 (matricula: 141.991)
- Quadra "AL" - Lote 2 (matricula: 157.869)
- Quadra "AL" - Lote 3 (matricula: 157.870)
- Quadra "AL" - Lote 4 (matricula: 157.871)
- Valor Venal no IPTU: R\$ 6.407,37 para cada um dos cinco lotes.

- Os lotes que não são atendidos por qualquer infra estrutura urbana e estão recobertos por mata nativa, não tem nestas condições valor comercial, pois estão impossibilitados de serem utilizados, portanto, optou-se por adotar o valor lançado nos respectivos **IPTUs**, para valorá-los.

#### **4 - Método de avaliação adotado para os lotes com infra-estrutura urbana:**

- Adotou-se para a apuração do **“Valor de Mercado”** daqueles lotes que estão contemplados com infra estrutura urbana essencial, como via carroçável, água tratada e energia elétrica, o **“Método Comparativo Direto”**, que consiste em se buscar outros lotes em semelhantes condições de localização, topografia e etc. e que tenham sido comercializados dentro de negociação serena, onde quem vendeu ou comprou não o fez pressionado por qualquer contingência adversa, este método está entre aqueles preconizados pelo **IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia** para avaliações desta natureza.

- Como citado, para todos os lotes que não tem “valor comercial” nas condições em que se encontram, sem água tratada, energia elétrica, via de acesso carroçável e estão tomados pela mata nativa, adotou-se o valor do **IPTU** lançado pela prefeitura para cada um deles para valorá-los.

- Lotes nestas condições dentro do município, tem sido ofertados para empresas que desmatam ou lançam poluição na atmosfera, para seus programas de compensação ambiental, **“crédito de carbono”**.

#### **5 - Pesquisa do “Valor de Mercado” dos lotes avaliandos:**

Para aqueles lotes que são passíveis de utilização, que contam com infra-estrutura urbana como via carroçável, água tratada e energia elétrica, bastando para tal, obtenção de licença ambiental e aprovação na municipalidade, foi efetuada pesquisa em três imobiliárias da cidade de Ilha Comprida, quando se buscou preços de lotes em negociações efetivamente realizadas e outros em oferta no mercado, os quais possuem dimensões, localização e características semelhantes às do lotes objeto.

#### **6 - Imobiliárias pesquisadas:**

- Master Imóveis – CRECI/SP: 82.788 (tel.: 013 3842-1454)
- Sim Imóveis - CRECI/SP: 26.727 (tel.: 013 98184-1000)
- Imóveis Ortega – CRECI/SP: 17.958/F (tel.: 013 3842-1500)

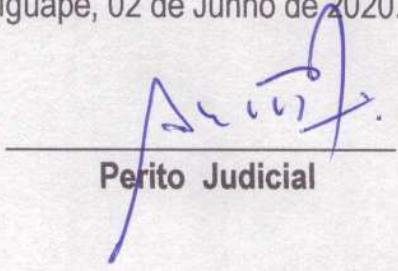
## 7 - Valor total desta avaliação.

O **valor total** desta avaliação, perfaz a soma de **R\$ 195.968,13** (cento e noventa e cinco mil, novecentos e sessenta e oito reais e treze centavos), que corresponde à soma do valor apurado no “**mercado imobiliário**” ou no “ **IPTU**”, conforme descrito em cada caso.

## 8 - Encerramento.

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** se encerra com quinze folhas, sendo cinco folhas do laudo propriamente dito, mais oito folhas do “Anexo I” com fotos dos imóveis-objeto, mais duas folhas do “Anexo II” contendo as plantas do arruamento dos lotes. Todas as folhas estão devidamente numeradas, rubricadas e sem rasuras.

Iguape, 02 de Junho de 2020.



---

Perito Judicial

ANEXO - I

F O T O S

*She*

*She*  
6



Foto 1: Vista do lote 35 da quadra "BL", na **Rua Iguape**, fronteiro à Praça da Lagoa do Adriana.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
7



Foto 2: Vista da Praça da Lagoa do Adriana.

Aso

Aso  
8





**Foto 3:** Lindeiro à edificação que aparece à direita da foto, situa-se o lote 29 da quadra "AM", na **Av. Dante Alighieri**, totalmente recoberto pela mata nativa, tendo sua localização sido obtida através do IPTU da casa ao lado.

*Sho*

*Sho*  
9



**Foto 4:** Ao centro da foto lote 16 da quadra "AM", na **Av. Dante Alighieri**, totalmente tomado pela mata nativa, igualmente localizado através do IPTU da casa fronteiriça ao mesmo.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
10



**Foto 5:** No centro esquerdo da foto, o lote 11 da quadra "AJ", aos fundos o fim do leito carroçável da **Av. Dante Alighieri**, totalmente ocupado pela mata nativa, impedindo assim, o acesso aos lotes-objeto situados além.

Alto

Alto  
11



**Foto 6:** Para quem estando na **Rua Tiziano**, em direção do Mar Pequeno olha, contempla o fim do leito carroçável, ocupado a partir daí por densa mata nativa, impossibilitando assim, acesso aos demais lotes-objeto situados nesta via.

12

12



**Foto 7:** Fim do leito carroçável da **Rua Beethoven**, na direção do Mar Pequeno, tomado por densa mata nativa, impossibilitando assim, acesso aos lotes-objeto situados além deste ponto.

13

13

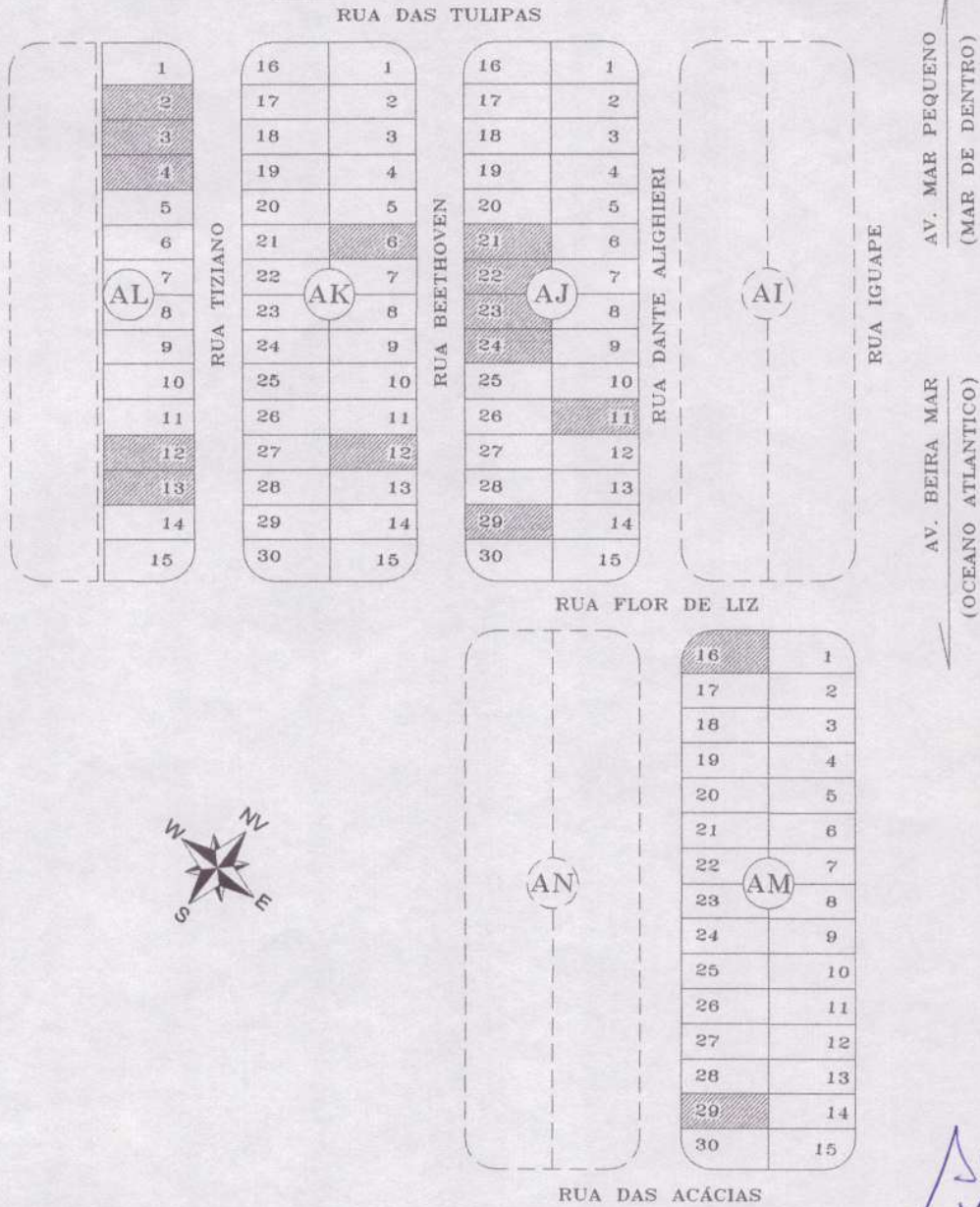
# ANEXO - II

## BALNEÁRIO MEU RECANTO - ILHA COMPRIDA/SP.

SEM ESCALA

FL.: 1/2

16	1	16	1
17	2	17	2
18	3	18	3
19	4	19	4
20	5	20	5
21	6	21	6
22	7	22	7
23	8	23	8
24	9	24	9
25	10	25	10
26	11	26	11
27	12	27	12
28	13	28	13
29	14	29	14
30	15	30	15

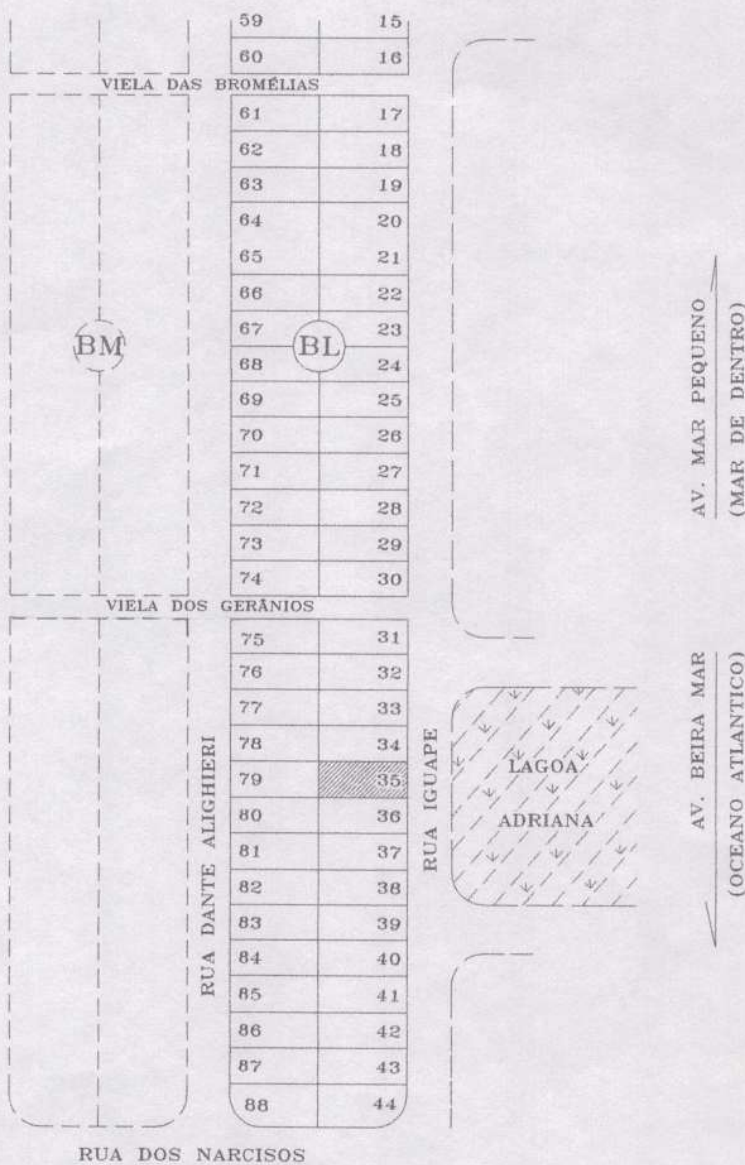


620  
14

BALNEÁRIO MEU RECANTO – ILHA COMPRIDA/SP.

SEM ESCALA

FL.: 2/2



15