

Exmo. Sr. Juiz de Direito Da 2ª Vara Cível da Comarca de Iguape/SP

114  
403

**PROCESSO:** Nº 1702/15 – Nº 0003737-36.2015.8.26.0244, oriundo do PC. Nº 0003433-73.2004.8.26.0001, da 1ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana São Paulo / SP.  
**AÇÃO:** Precatória Cível  
**REQUERENTE:** BANCO BRADESCO SA.  
**REQUERIDO:** LAZARO SILVA BUENO DE OLIVEIRA  
**FINALIDADE:** Avaliação

Roberto Rivelino Fisher de Lima, CREA nº 0682313323/TD, nomeado perito avaliador nos autos da presente ação por V. Exa., vem mui respeitosamente através deste apresentar seu:

L A U D O

## INDICE

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| Parte I =>   | PRELIMINARES                                    |
|              | 1.1 - Objeto da Ação                            |
|              | 1.2 - Objetivo do Trabalho                      |
| Parte II =>  | VISTORIA                                        |
|              | 2.1 - Do acesso e infra estrutura               |
|              | 2.2 - Da documentação                           |
| Parte III => | AVALIAÇÃO                                       |
|              | 3.1 - Metodologia e Valoração                   |
| Parte IV =>  | CONCLUSÃO                                       |
| Parte V =>   | ENCERRAMENTO                                    |
| Parte VI =>  | ANEXOS                                          |
|              | 6.1 - LAYOUT DE FOTOS E DE IMAGENS GOOGLE EARTH |

### Parte I => PRELIMINARES

#### 1.1 - Objeto da Ação

Trata-se de uma Carta Precatória, onde processam-se os termos de Ação supracitada em face ao requerido, na finalidade de avaliar o bem citado deste processo.

Procede-se então a avaliação do bem, sendo neste caso um imóvel rural no Município de Iguape/SP.

#### 1.2 - Objetivo do Trabalho

Elaborar laudo que forneça ao Juízo elementos que possam evidenciar e subsidiar avaliação para fins de valoração do imóvel objeto.

## Parte 2: VISTORIA

Afim de obtermos melhores informações sobre a localização do bem avaliando, nos diligenciamos ao escritório do Itesp (Instituto de Terras do Estado de São Paulo) com endereço a Av. Adhemar de Barros nº 1.070, órgão vinculado diretamente à Procuradoria do Patrimônio de Imobiliário do Estado de São Paulo.

Uma gleba de terras denominada "78", localizada em zona rural do Município de Iguape/SP, com área de 10,6 alqueires, conforme descrição da matrícula do imóvel contida nos autos às fls.09 e 14.

O imóvel dista aproximadamente 22 km do centro do município, o acesso dar-se-á parte pela estrada municipal do Momuna e parte pela estrada municipal do Capoava do Momuna no bairro do Momuna, o local do imóvel não tem acesso pela estrada municipal, o que dificulta uma melhor vistoria, para melhor ilustrar e descrever este trabalho, utilizamos imagens Google earth, e constatamos de que o imóvel inserido no entorno da Reserva Ecológica dos Chauás, a aproximadamente 1.100,00 metros, pudemos constatar também que o bem não possui edificações em alvenaria e nem pastagens ou qualquer outra benfeitoria significativa que subsidie uma melhor valoração, a propriedade possui topografia plana, com área matada em sua totalidade.

### 2.1: Do Acesso e infra-estrutura:

Através de levantamentos realizado junto aos setores de Engenharia e Cadastro da Prefeitura Municipal de Iguape, os quais informam que o bem citado neste processo, não possui cadastro municipal.

O imóvel em questão está localizado no bairro do Momuna - zona rural do município dista aproximadamente 22 km centro do município, no que diz respeito à benfeitoria publica, o bem não conta com nenhuma.

### 2.2: Da Documentação:

O imóvel avaliando encontra-se matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape sob o nº 25.731, e assim se descreve:

Uma Gleba de Terras Rural sob o nº "78", com área de 24,60 hectares aproximadamente, situado no 1º Perímetro de Iguape, zona rural deste município.

## Parte 2: VISTORIA

Afim de obtermos melhores informações sobre a localização do bem avaliando, nos diligenciamos ao escritório do Itesp (Instituto de Terras do Estado de São Paulo) com endereço a Av. Adhemar de Barros nº 1.070, órgão vinculado diretamente à Procuradoria do Patrimônio de Imobiliário do Estado de São Paulo.

Uma gleba de terras denominada "78", localizada em zona rural do Município de Iguape/SP, com área de 10,6 alqueires, conforme descrição da matrícula do imóvel contida nos autos às fls.09 e 14.

O imóvel dista aproximadamente 22 km do centro do município, o acesso dar-se-á parte pela estrada municipal do Momuna e parte pela estrada municipal do Capoava do Momuna no bairro do Momuna, o local do imóvel não tem acesso pela estrada municipal, o que dificulta uma melhor vistoria, para melhor ilustrar e descrever este trabalho, utilizamos imagens Google earth, e constatamos de que o imóvel inserido no entorno da Reserva Ecológica dos Chauás, a aproximadamente 1.100,00 metros, pudemos constatar também que o bem não possui edificações em alvenaria e nem pastagens ou qualquer outra benfeitoria significativa que subsidie uma melhor valoração, a propriedade possui topografia plana, com área matada em sua totalidade.

### 2.1: Do Acesso e infra-estrutura:

Através de levantamentos realizado junto aos setores de Engenharia e Cadastro da Prefeitura Municipal de Iguape, os quais informam que o bem citado neste processo, não possui cadastro municipal.

O imóvel em questão está localizado no bairro do Momuna - zona rural do município dista aproximadamente 22 km centro do município, no que diz respeito à benfeitoria publica, o bem não conta com nenhuma.

### 2.2: Da Documentação:

O imóvel avaliando encontra-se matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Iguape sob o nº 25.731, e assim se descreve:

Uma Gleba de Terras Rural sob o nº "78", com área de 24,60 hectares aproximadamente, situado no 1º Perímetro de Iguape, zona rural deste município.

Parte 3: Avaliação:

3.1 Metodologia e Valorização:

Concluimos aqui lícita a aplicação do Método Comparativo Direto (IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Pesquisa de Engenharia). Utilizando-se então de certa quantidade de amostragens, visamos obter como produto final o valor médio destas. Prosseguimos então através de consultas junto a algumas imobiliárias, onde pudemos constatar que:

- **“Oliveira Imóveis”** – Avenida Adhemar de Barros, nº 400 – bairro Guaricânia, em Iguape Tel.: 3841-1300, o Sr. Adhemar de Oliveira nos informa que imóveis ofertados nessa região, são valorados, de acordo com suas benfeitorias, a acessibilidade também conta muito, o que no caso do bem avaliando torna-se inviável qualquer tipo de benfeitoria desvalorizando a comercialização do mesmo.

Para o imóvel em questão, tenha melhor liquidez, atinge no Maximo R\$5.000,00 (cinco mil reais) o alqueire.

- **“SCARPIN IMÓVEIS”**, com endereço a Av. Beira Mar nº 12.660, tel. (13) 3842-1436, Os Srs. Michel Bosch corretor portador do CRECI 110.541 e Valdir Scarpin CRECI 58650, nos informam de que esta região de Iguape, por estar inserida em área de várzea suscetíveis à enchentes e toda a falta de infra estrutura citada, o imóvel não atinge boa liquidez, por isso o valor por eles estimado não ultrapassa R\$ 5.000,00(cinco mil reais) o alqueire.

- **“Princesa do Litoral Imóvel ”** – Rua Capitão Dias nº 69, no bairro da Vila Garcez , o corretor Jose Alves de Lima, portador do CRECI. nº 18.404, da Vila Garcez, tel. 3841-1549, neste município de Iguape/SP, esclarece de que pela falta de infra estrutura do imóvel e por ele estar com suas matas preservadas, sua valoração seria para compensação ambiental, que hoje o valor de áreas como essa atingem no Maximo R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais) por alqueire.

- **“Master Imóveis”** Av. Beira Mar, nº 12.035 - Bal. Marusca na cidade de Ilha Comprida – SP. (Tel. 3842-1454) o Sr. Carlos Carrano concorda em absoluto com o valor de R\$5.000,00 (cinco mil e oitocentos reais), descrito acima pela maioria de seus colegas.

Parte 4: CONCLUSÃO

Dado a quase unanimidade dos Sr. corretores em afirmar que o valor máximo obtido seria o valor de mercado, e sendo estes então todos valores de oferta, faz-se lícito neste caso a aplicação do Fator de Oferta (BAPE-SP), pois em nenhum caso foi o preço de uma transação nobiliária realmente efetivada, e sim valores ofertados.

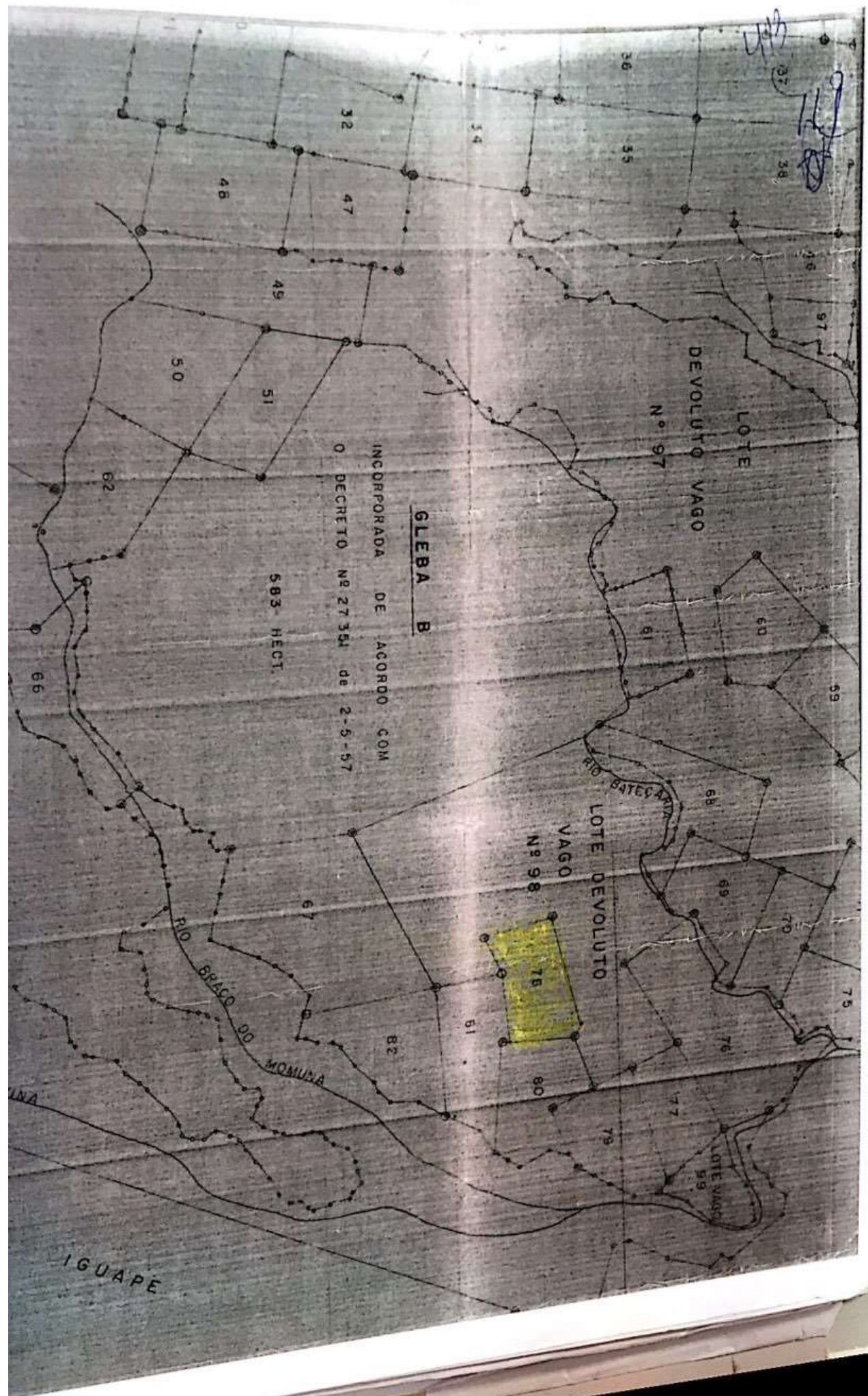
Mediante consultoria realizada com esses profissionais do ramo então a V. Exa, apresentar o valor total do bem, estimado em **R\$53.000,00** (Cinquenta e três mil reais).

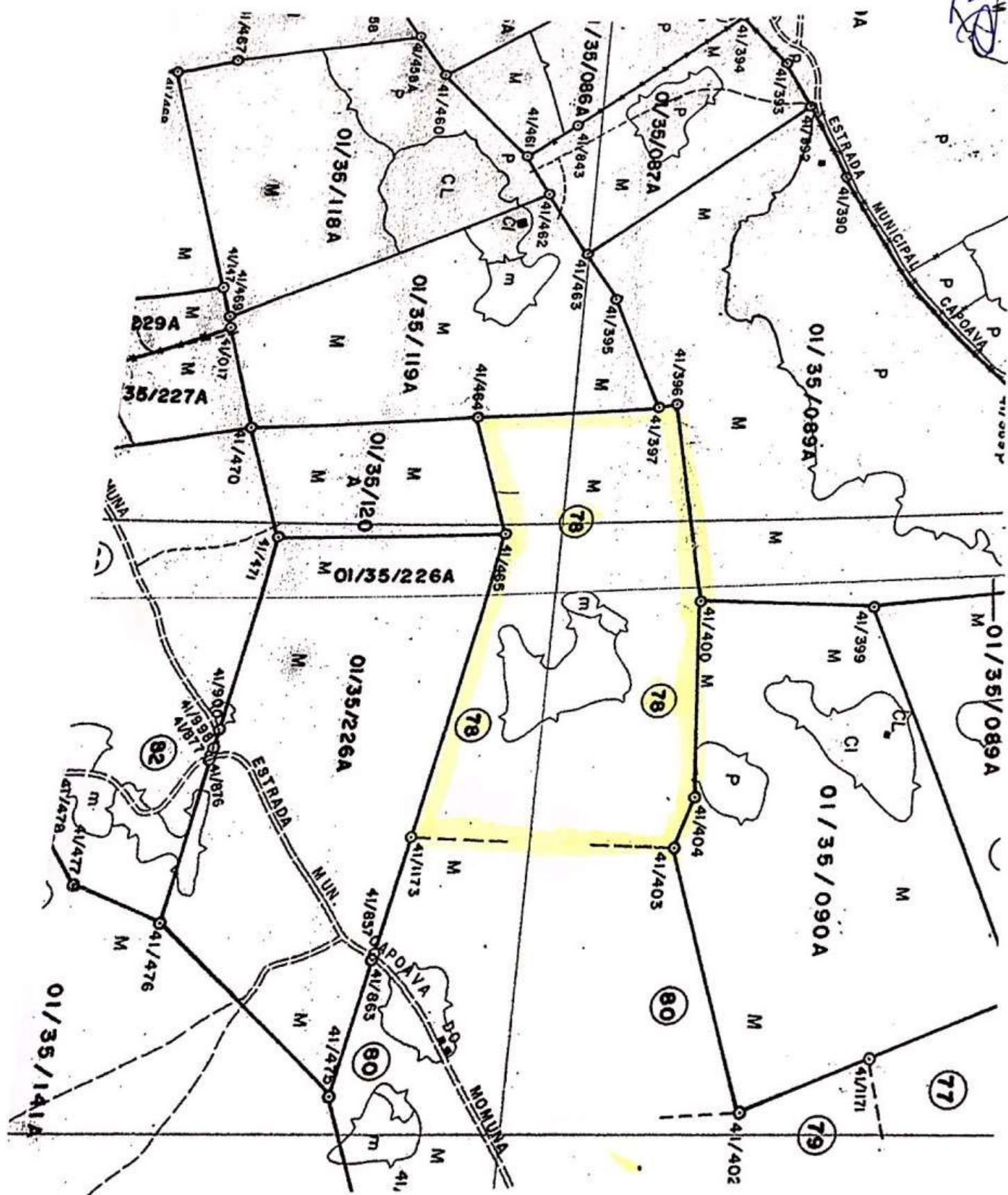
Parte 5: ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a acrescentar, encerra o presente Laudo contendo 5 folhas impressas, todas rubricadas e esta última assinada, segue em anexo: Inventário fotográfico e de imagens de satélite.

Iguape, 20 de abril de 2016.

Roberto Rivelino Fischer de Lima  
Perito Judicial





45  
121  
0

**IMAGEM 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALINADO EM  
RELAÇÃO AO CENTRO URBANO DE IGUAPE**



**IMAGEM 01 – POSICIONAMENTO DO IMÓVEL NO BAIRRO DO  
MOMUNA**



GEM 01 – COBERTURA VEGETAL DO IMÓVEL AVALINADO

