Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Iguape/SP.

Processo nº : 0001614-26.2019.8.26.0244.
Assunto : Cumprimento de Sentença - Condomínio.
Requerente: Alice Yogi dos Santos.
Requerido : Cláudio Isaias dos Santos.

Symphronio Costa e Silva Neto, Arquiteto, CAU/SP: A4327-3 , Perito Judicial nomeado para os Autos acima descrito, tendo procedido à "vistoria in loco" dos bens avaliandos e à pesquisa e tabulação dos dados pertinentes, 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 e Características dos Bens Avaliandos:

Trata-se de **imóveis**, mais especificamente de uma **chácara rural** contendo benfeitorias edificadas e um **lote de terreno urbano**, situado em cidade balneária, sem benfeitorias nele edificadas.

2 - Localização, Dimensões, e Situação Fundiária dos Bens Avaliandos:

2a - Da Chácara:

. Situada na **Vila do Jairê**, área rural do município de **Iguape/SP**, acessado pela "Estrada Municipal do Jairê", dista aproximadamente **28,0 km** do largo da Basílica (marco zero da sede do município), o bairro é servido por linha regular de ônibus municipal e por rede pública de energia elétrica. A chácara fica a **1,5 km** do "Posto de Saúde" do bairro, na beira da referida estrada, para quem segue em direção ao Bairro do Cavalcante. O imóvel-objeto também pode ser acessado partindo do centro de Iguape pela rodovia pavimentada **SP-222** (sentido Pariquera-Acú), por **54 km**, sendo que 15,1 km deste percurso é por estrada municipal cascalhada.

. Encerra **7.920,00m2** de área (98,00 mts. de testada, 100,00 mts. aos fundos e 80,00 mts. nas suas laterais), é fronteiriça à Estrada do Jairê, e se encontra delimitada em sua frente e laterais por cerca de arame farpado com 6 fios, presos a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO CARRAVIERI OLIVA, liberado nos autos em 31/08/2020 às 16:56 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-26.2019.8.26.0244 e código 5A0DF37.

esteios de madeira bruta; terreno de morro suave, firme, em declive em relação à estrada, recoberto por mato rasteiro e umas poucas árvores de eucalipto, abacateiro, limoeiro e coqueiro.

. Nela se encontra erguida edificação para fins residenciais com **138,94m2** de área, contendo dois dormitórios, sala, cozinha e um banheiro; construção esta de concepção bastante simples, rústica, rebocada interna e externamente, coberta por telha de fibrocimento do tipo "ondulada 6mm", não tem forro interno, as esquadrias são de madeira e ferro, possui azulejo até meia altura da parede na cozinha e no banheiro, piso cerâmico em todos os cômodos, apresenta desgaste pela idade e pela falta de manutenção. Aos fundos do terreno se encontra uma pequena lagoa e uma pocilga em blocos de concreto não revestidos, coberta por telha ondulada de fibrocimento, por fim, a casa é abastecida por poço próprio de água bruta nele captada e recalcada (através de bomba elétrica), para o reservatório elevado.

. A documentação fundiária apresentada é de **"Contrato de Transferência de Direitos Possessórios"**.

2b - Do lote Urbano:

. Identificado como **lote "48"** da **quadra "R"**, é fronteiriça à Avenida Dª Vera Lúcia do **Balneário Lilian** (este 20,5 km ao sul da Avenida Copacabana, marco zero do município), no município de **Ilha Comprida/SP**, registrado no **CRI de Iguape/SP** sob o **nº 137.307**, possui área retangular de **250,00m2** (10,00 mts. de testada/fundos por 25,00 mts. nas laterais), terreno arenoso, plano, dista em planta 1.160mts. da Avenida Beira Mar, este lote não é servido por qualquer facilidade urbana como, arruamento, energia elétrica, água tratada ou tem proximidade com o comercio varejista.

. A condição documental do Balneário Lilian é de **"Bloqueio Registrário"**, o referido balneário se encontra hoje dentro da **"ZVS"** (Zona de Vida Selvagem) da Ilha Comprida, esta área é de total preservação, nela não podendo haver intervenção de qualquer natureza.

3 – Valor dos Imóveis Avaliandos.

. Para a **"Chácara Toca da Raposa"**, apurou-se o valor de **R$ 83.600,00** (oitenta e três mil e seiscentos reais), que corresponde ao valor médio das chácaras à venda naquelas imediações, as quais possuem dimensões e benfeitorias de padrão semelhantes à da ora avalianda.

. Para o **lote urbano**, pelas razões acima expostas, o mesmo não tem qualquer valor comercial, pois, além de não contar com qualquer infra-estrutura urbana, como rua aberta, água tratada, energia elétrica e etc., fato este que por si só, impossibilita de nele se edificar, se situa em **"ZVS"** (Zona de Vida Selvagem), que é área de preservação permanente por força da lei ambiental vigente. Adotou-se para este imóvel o **valor venal** lançado em seu **IPTU** para o corrente ano fiscal, que é de **R$ 5.476,00** (cinco mil quatrocentos e setenta e seis reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO CARRAVIERI OLIVA, liberado nos autos em 31/08/2020 às 16:56 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-26.2019.8.26.0244 e código 5A0DF37.

4 – Valor total desta avaliação.

. O **valor total** desta avaliação é de **R$ 89.076,00** (oitenta e nove mil e setenta e seis reais), que corresponde ao valor apurado para a **"Chácara Toca da Raposa"** mais o valor do **lote urbano** situado no **Balneário Lilian**, conforme acima descrito.

5 – Encerramento.

. O presente laudo de avaliação se encerra em sete folhas, sendo três delas do laudo propriamente dito, e quatro do **Anexo I – "Fotos da Chácara Avalianda"**, todas as folhas estão numeradas, rubricadas e sem rasuras.

Iguape, 26 de Agosto de 2020.

Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO CARRAVIERI OLIVA, liberado nos autos em 31/08/2020 às 16:56 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-26.2019.8.26.0244 e código 5A0DF37.

ANEXO I – "Fotos da Chácara Avalianda".

Foto 1: Para quem da Estrada do Jairê olha, vista frontal da "Chácara Toca da Raposa".

Foto 2: Vista da casa de moradia existente, para quem da estrada olha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO CARRAVIERI OLIVA, liberado nos autos em 31/08/2020 às 16:56 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-26.2019.8.26.0244 e código 5A0DF37.

Foto 3: Outro lado da casa de moradia, com o reservatório de água existente.

Foto 4: Vista do outro lado da casa de moradia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO CARRAVIERI OLIVA, liberado nos autos em 31/08/2020 às 16:56 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-26.2019.8.26.0244 e código 5A0DF37.

Foto 5: Vista dos fundos da casa de moradia, do poço de água e da cobertura vegetal.

Foto 6: Vista geral dos fundos da chácara, da pocilga e da cobertura vegetal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO CARRAVIERI OLIVA, liberado nos autos em 31/08/2020 às 16:56 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-26.2019.8.26.0244 e código 5A0DF37.

Foto 7: Vista da cerca frontal da chácara, divisa com a Estrada do Jairê.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO CARRAVIERI OLIVA, liberado nos autos em 31/08/2020 às 16:56 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001614-26.2019.8.26.0244 e código 5A0DF37.