



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CartPrecCiv 0011000-23.2023.5.15.0139
AUTOR: ELIANE VERONICA DA SILVA
RÉU: HARMONIA SERVICOS E INVESTIMENTOS LTDA E OUTROS (17)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 89e5d2a

Destinatário: {VAL \$PAC.nome_endereco_destinatario}

Certifico que diante da complexidade e da peculiaridade do imóvel objeto do presente mandado, efetuei pesquisas eletrônicas a nível nacional para buscar ilhas à venda no litoral brasileiro.

Conversei com corretores de imóvel do estado do Rio de Janeiro, mais especificamente corretores especializados em imóveis de alto padrão na capital fluminense e na cidade de Angra dos Reis, cidade famosa por belas ilhas e excelente navegabilidade do mar.

Enviei o laudo pericial da Ilha dos Porcos a um corretor especializado de Angra dos Reis que possui duas ilhas em sua lista de imóveis à venda.

Ao analisar a documentação e efetuar comparações com outras ilhas de seu conhecimento e experiência, ele informou que o laudo pericial deveria ser um teto de valor a ser considerado, por diversos fatores como os que serão abordados a seguir:

Em primeiro lugar, os corretores consultados consideraram a baixa liquidez de um imóvel tão exótico como uma ilha, aliado a um cenário de baixa comercialização de imóveis de alto padrão.

Ademais, uma ilha, como a dos Porcos, demanda um tipo de comprador muito específico que tem exigências muito peculiares.

Uma exigência fundamental se trata da exclusividade. O comprador de alto padrão que busca uma ilha quer uma praia e um espaço totalmente exclusivo para ele, seus familiares e convidados. E aqui surge um primeiro aspecto negativo da Ilha dos Porcos.

A ilha em questão serve como parada de escunas lotadas e de barcos particulares, movimentando a praia e comprometendo a privacidade do eventual comprador do imóvel.

Outro ponto a ser considerado é a navegabilidade da cidade de Ubatuba, que é inferior à navegabilidade da cidade de Angra dos Reis, a qual possui mais ofertas de ilhas em pontos mais favorecidos no sentido de navegação.

Ressalta-se ainda que a casa construída na Ilha dos Porcos é em estilo colonial, diferentemente das construções mais modernas e luxuosas de outras ilhas analisadas.

Ponderei acerca do valor elevado de determinadas ilhas à venda em Angra dos Reis e obtive a informação de que tal valor de oferta não se trata do valor real do imóvel. E explicou o motivo:

O proprietário coloca a ilha à venda por um valor muito acima do valor de mercado para se criar a ideia de um padrão ainda superior, gerando um marketing de luxo em cima da ilha e, com isso, aumentando o valor cobrado por aluguéis para festas e fins de semana, por exemplo.

Então o valor da oferta não seria pensado em venda, e sim em uma estratégia de marketing para aumentar o valor de aluguéis de temporada.

Também foi abordada a questão precária da documentação do imóvel e o risco de se investir um alto valor em um imóvel com baixa segurança e incerteza quanto à eventuais problemas documentais futuros.

Soma-se a isso o alto custo de manutenção da ilha, que demanda uso de geradores de energia elétrica, escassez de água doce, além da necessidade de uso de embarcações ou aeronaves para carga e descarga de qualquer tipo de produto.

Tudo isso fez que os corretores consultados afirmarem que o valor de R\$30.000.000,00 estaria caro para a realidade atual do mercado.

Toda essa baixa liquidez ora exposta ficou claramente demonstrada nas hastas já realizadas, todas infrutíferas.

Fui procurado por um corretor de imóveis da cidade de Ubatuba, que afirmou ter sido contratado pelas reclamadas para me fornecer informações e auxílio sobre a ilha.

Diante do insucesso em conseguir uma ajuda de custo por parte do Tribunal e do fato de a indenização de transportes recebida por este Oficial sequer arcar adequadamente com os gastos com o veículo particular utilizado em diligências, não compareci à ilha, já que isso demandaria o aluguel de uma embarcação para ir até o local.

Ressalto ainda que já visitei a ilha a passeio há poucos anos e que, de posse do mandado, realizei buscas eletrônicas e visualizações por satélite, comparando-a com ilhas à venda em outras cidades.

Com todas as informações colhidas, pedi ao corretor de imóveis contratado pelas reclamadas que me fornecesse informações e fotografias atualizadas do local, para que fossem juntadas aos autos. Segue a informação prestada pelo Sr. Corretor:

Prezado Fernando: na postura de preposto dos executados no processo nº: 0196164-46.2011.8.26.0100, eu, Luiz Felipe Bacellar de Azevedo, corretor de imóveis sob o CRECI: 163.465 e avaliador de imóveis sob o CNAI: 31.778, divorciado, domiciliado e residente à Rua Mar Adriático, 45, Ubatuba, São Paulo, venho por meio deste apresentar as imagens referentes ao imóvel situado na propriedade denominada Ilha dos Porcos Pequena, ou Ilha da Almada. Constam da referente um total de 1072 m², sendo uma sede principal composta por uma sala principal, ladeadas por uma de jantar e outra de TV. Na parte elevada da casa estão 3 suítes, mais uma master. Na parte inferior estão mais quatro suítes e uma sala de brinquedos. São duas cozinhas e uma despensa. O quintal leva, de um lado para a piscina e área de lazer e de outro, para das casas de apoio (lavanderia, gerador e uma mobiliada sem uso), assim como para o pier (cuja estrutura encontra-se em estado precário de um modo geral. Na postura de perito avaliador, detectei comprometimentos estruturais no telhado, nas colunas de sustentação da sede principal, assim como no muro de arrimo que sustenta a piscina. Outro ponto a se destacar, é a instabilidade da praia que está posicionada à frente da sede. Segundo relatos dos moradores e pescadores da região, essa porção de areia poder mudar repentinamente de lugar, de acordo com a força das marés, ondulação e ventos. Não há conexão de energia elétrica com o continente, portanto, a luz é proveniente de geradores a combustível, o que exige um trânsito desde a cidade até o local para que os geradores sejam abastecidos. Há uma mina de água do outro lado da ilha, a qual depende do volume de precipitação para que possa fornecer água, caso contrário, a mesma também tem que ser trazida do

continente. Não tive acesso aos documentos de posse da ilha, portanto, não temos como afirmar se estão em situação de regularidade ou adimplência. Este é o meu relatório, e para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Luiz Felipe Bacellar de Azevedo, Corretor de Imóveis devidamente qualificado e inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), da 2ª região do Estado de São Paulo sob nº 163465-F, e no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI), sob nº 31778, assino este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6530/77.

Fui informado ainda que não existem moradores fixos na ilha, motivo pelo qual não haveria necessidade de uma diligência para notificação de eventuais possuidores do imóvel.

Diante de todo o exposto, analisando os dados apresentados pelo Sr. Perito em seu laudo, bem como em sua reconsideração, à luz das informações atualizadas prestadas pelos corretores de imóveis com quem conversei, mantenho a avaliação de Id. b2a21e3, pelo valor de R\$18.000.000,00, corrigindo-a todavia pela inflação do período até a data atual, usando como índice o IPCA, e chegando ao valor atualizado de R\$23.888.000,00.

Junto em anexo as fotos apresentadas pelo Sr. corretor.

Aos 02 de dezembro de 2023, depois de preenchidas as formalidades legais, à PENHORA E AVALIAÇÃO dos direitos do uso do imóvel, caracterizado como Ilha dos Porcos Pequena ou Ilha do Almada, situado no bairro Ubatuba, cidade de Ubatuba/SP, e das benfeitorias nela existentes, pertencentes à executada ILHA DO ALMADA PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ: 16.707.489/0001-76, conforme regime de utilização "ocupação" registrado sob nº RIP 7209 0000040-51 e demais documentos anexos à presente carta precatória.

AVALIO os direitos de uso em R\$23.888.000,00.

Para constar lavrei o presente.

Custas da diligência em área urbana: R\$11,06.

UBATUBA/SP, 05 de dezembro de 2023.



Assinado eletronicamente por: FERNANDO DE LIMA VARGAS - Juntado em: 05/12/2023 12:39:23 - e09b953
<https://pje.trt15.jus.br/pejckz/validacao/23120419100726600000217531646?instancia=1>
 Número do processo: 0011000-23.2023.5.15.0139
 Número do documento: 23120419100726600000217531646