

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO 2º VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE AVARÉ-SP.

517

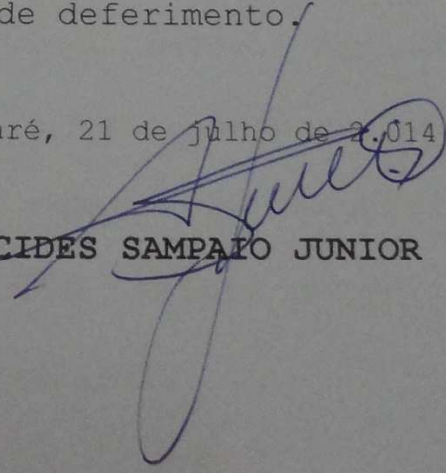
REF. PROC. Nº 0006450-37.2000.8.26.0073

**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR,**  
engenheiro, CREA Nº.5060511386, CPF 081.728.588-  
17, RG 15889580-0, residente a Rua Coronel  
Coutinho nº 1.204 - Avaré/SP, perito judicial  
nomeado e compromissado nos autos de EXECUÇÃO DE  
TÍTULO EXTRAJUDICIAL em que BANCO DO BRASIL S/A  
move contra ALENCAR DIAS BARRETO E OUTROS, vem  
com o devido respeito a presença de Vossa  
Excelência em atenção ao R. despacho de fls.,  
apresentar seu laudo de avaliação dos imóveis  
descritos nas Matrículas nº360, Mat. 1.384, Mat.  
3.371 e Mat. 3.909.

073 FAUR.14.00064475-2 210714 1601 78

Termos em que,  
Pede deferimento.

Avaré, 21 de julho de 2014

  
**ALCIDES SAMPAIO JUNIOR**

(518)

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### I- Objetivos:

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir este Juízo, na parte pericial, onde, será efetuada a avaliação a preço de mercado dos bens abaixo descritos e que possuem as seguintes descrições:

Item 01 - uma gleba de terras, situada no imóvel denominado Fazenda Ribeirão Branco, do município de Coronel Macedo, comarca de Taquarituba, com área de 36,30ha, objeto da Mat. 360 do C.R.I. de Taquarituba.

St

519

Item 02 - um imóvel rural, constituído de dois lotes anexos, sob números 6 e 6"A", situado na Fazenda Ribeirão Branco, do município de Coronel Macedo, comarca de Taquarituba, onde, será avaliado apenas o lote 6"A" com área de 24,54ha, objeto da Mat. 1.384 do C.R.I. de Taquarituba.

Item 03 - uma área de terras, situada na Fazenda Ribeirão Branco, do município de Coronel Macedo, comarca de Taquarituba, com área de 14,52ha, objeto da Mat. 3.371 do C.R.I. de Taquarituba.

Item 04 - um lote de terras, sob nº 07, situada na Fazenda Ribeirão Branco, do município de Coronel Macedo, comarca de Taquarituba, denominado Sítio São Bernardo, com área

*[Handwritten signature]*

520

de 33,88ha, objeto da Mat. 3.909 do  
C.R.I. de Taquarituba.

II- Vistoria e Avaliação:

Nos dias 14 e 15/07/2014,  
efetuei a vistoria nos imóveis supram  
descritos e tenho a informa que:

1 Localização e acesso:

Os imóveis se encontram  
localizados na zona rural do Município  
de Coronal Macedo, distante da cidade  
cerca de 16km.

Tem seu acesso pela  
estrada que liga Coronel Macedo a  
Itaberá, deixando esta estrada entrando  
a direita e seguindo por estrada de



(521)

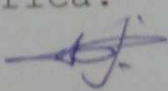
terra aproximadamente 4km no sentido Bairro dos Domingues ou Bairro São Bernardo, ambas as estradas levam aos imóveis do requerido.

Cabe salientar que são estradas não pavimentadas, mas que oferecem seguras condições de praticabilidade, durante o ano todo.

### 2 Benfeitorias:

Nos imóveis descritos nos itens 1, 2 e 4 não existem nenhum tipo de benfeitoria, apenas uma mangueira para manuseio de gado.

Na área descrita no item 3, Matrícula 3.371, existe pequena casa edificada em alvenaria coberta de telhas cerâmica e energia elétrica.



### 3 Tipo e uso do solo:

Nas imóveis descritos nos itens 1 e 2, são terras formadas em pastagem tipo capim brachiaria, com exploração da pecuária, latossolo vermelho amarelo, A moderado, textura média, fase relevo suave ondulado, baixa fertilidade e suscetibilidade a erosão.

O imóvel descrito no item 3, se encontra arrendado para lavoura atualmente plantado com cultura de milho, trata-se de solo de melhor qualidade e topografia suave ondulada.



*[Handwritten signature]*

523



O imóvel descrito no item 4, possui topografia menos acidentada e com melhor aproveitamento e formada em pastagem tipo capim brachiária.

As fotos abaixo mostram a mangueira, áreas com erosões e áreas formadas em pastagem com a exploração da pecuária.

524



*[Handwritten signature]*



525



*[Handwritten signature]*

22



526

Para se determinar o valor dos imóveis, efetuei pesquisas no mercado imobiliário local, onde, obtive informações com o Sr. João Luiz, atuante no ramo imobiliário e pessoa que me acompanhou na vistoria dos imóveis, por ter conhecimento na região.

Após as pesquisas efetuadas e análise das características dos

AJ

imóveis, chegamos aos seguintes valores para os imóveis objetos desta:

Item 1 esta avaliado em R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais), 50% esta avaliado em R\$ 262.500,00 (duzentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais);

Item 2 esta avaliado em R\$ 354,900,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil e novecentos reais), 50% esta avaliado em R\$ 177.450,00 (cento e setenta e sete mil quatrocentos e cinquenta reais);

Item 3 esta avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), 50% esta avaliado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

(528)

Item 4 esta avaliado em R\$ 518.000,00 (quinhentos e dezoito mil reais), 50% esta avaliado em R\$ 259.000,00 (duzentos e cinquenta e nove mil reais)

TOTAL DESTA AVALIAÇÃO É DE R\$ 1.697.900,00 (UM MILHÃO SEISCENTOS E NOVENTA E SETE MIL E NOVECENTOS REAIS),

50% ESTÃO AVALIADOS EM R\$ 848.950,00 (OITOCENTOS E QUARENTA E OITO MIL NOVECENTOS E CINQUENTA REAIS)

### III- Encerramento:

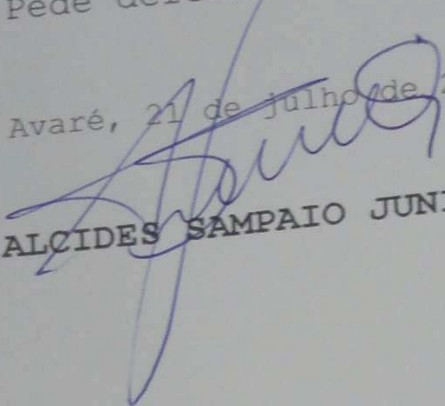
O presente laudo consta de 13 folhas imprimidas somente no anverso e documentação fotográfica.

Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

*A.*

Termos em que,  
Pede deferimento.

Avaré, 21 de julho de 2.012

  
ALCIDES SAMPAIO JUNIOR

529

22