

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL - SP.

PROCESSO nº 1028523-40.2016.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da AÇÃO
DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por BANCO BRADESCO
S/A, em face de ELMO DE ARAÚJO CAMÕES FILHO e OUTRA, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte LAUDO em anexo, pelo
qual chegou aos seguintes valores:

*GLEBA "A" da Fazenda Três Barras, imóvel rural com área de 252,0838 há,
situada no Município de Guaratinguetá/SP, avaliada por R\$ 4.057.000,00
(quatro milhões e cinquenta e sete mil de reais).*

*GLEBA "B" da Fazenda Três Barras, imóvel rural com área de 262,0653 há,
situada no Município de Guaratinguetá/SP, avaliada por R\$ 4.562.000,00
(quatro milhões, quinhentos e sessenta e dois mil reais).*

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 31 de janeiro de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos do processo nº 1028523-40.2016.8.26.0100, requerido por BANCO BRADESCO S/A, em face de ELMO DE ARAÚJO CAMÕES FILHO e OUTRA, em curso perante a 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, conforme segue:

Imóvel objeto da Matrícula nº 7.555 do CRI de Guaratinguetá/SP, GLEBA "A" da Fazenda Três Barras, com área de 252,0838 há.

Imóvel objeto da Matrícula nº 9.437 do CRI de Guaratinguetá/SP, GLEBA "B" da Fazenda Três Barras, com área de 262,0653 há.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 135, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos, como também não foram formulados rol de quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

II.1. DO LOCAL:

O acesso ao local de estudo se faz por estrada municipal de chão batido, distante 21 Km do centro do Município de Guaratinguetá e 18 Km da Rodovia Presidente Dutra BR 459, Clube dos 500.

As Glebas “A” e “B” são áreas contíguas e compreende a Fazenda Três Barras, localizada no Município de Guaratinguetá/SP,

A ilustração extraída do Google Earth, demonstra a exata localização da “Fazenda Três Barras”, imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



II.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO O INCRA:

A Fazenda Três Barras, constituída pelas Glebas “A” e “B”, se acha cadastrada perante o INCRA, sob o nº 635.065.001.716-4 com área lançada de 2.670,0 ha, 2.258,6 ha de área utilizada, 2.616,8 ha de área aproveitável, módulo fiscal 24,03 há, número de módulos 109,03 ha, fração mínima de parcelamento 13,0 ha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde se situa o imóvel avaliando é caracterizado por relevo montanhoso, com topografia variando de pouco acidentada a acidentada, com altitude aproximada entre 1000 a 1300 m, é servida por inúmeros cursos d'água, sendo suficiente para as necessidades, permitindo a irrigação.

O potencial agrícola da região é de grande expressão, onde são exploradas culturas de milho, batata, café, frutas, hortaliças dentre outras, assim como, a exploração da pecuária leiteira e de corte.

A região é servida por pequenos latifúndios, com a presença de sítios e ranchos para lazer

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.4. DO IMÓVEL:

Área Total:.....514,1491 ha ou 212,4583 Alq
Acessibilidade:.....Estrada municipal de chão batido
Topografia:..... acidentada
Condições do solo e superfície:.....bom
Uso atual do solo:.....mata nativa e pastagem

II.4.1. BENFEITORIAS:

Sobre a gleba descrita anteriormente foi constatada a presença das seguintes benfeitorias abaixo relacionadas: 01 CASA SEDE, 01 CAVALARIÇA, 06 CASAS DE COLONO, 01 MANGUEIRO PARA GADO, 01 BARRACÃO DEPÓSITO, 01 MANGUEIRO PARA GADO LEITEIRO, 01 CURRAL, ENERGIA ELÉTRICA E CERCAS.

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata as características gerais do imóvel avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



ASPECTOS GERAIS DA ESTRADA MUNICIPAL QUE DÁ ACESSO
AO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA TOMADA PELA ESTRADA DE ACESSO AO IMÓVEL,
COM DESTAQUE PARA A SUA LOCALIZAÇÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA APROXIMADA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO.
COM DESTAQUE PARA A MATA TERCEIRIZADA E
O PASTO DE BRAQUIARÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



VISTA TOMADA PELO INTERIOR DA ÁREA
JUNTO AO CAMINHO DE ACESSO
A CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



OUTRA VISTA DO INTERIOR DA ÁREA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



AINDA PELO CAMINHO DE ACESSO A SEDE DO IMÓVEL
COM DESTAQUE PARA O POSTE
E A REDE DE ENERGIZAÇÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DE UMA DAS CASAS DE COLONO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



ASPECTOS GERAIS DA ÁREA, COM DESTAQUE
PARA A CONCENTRAÇÃO DE
EUCALIPTOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



OUTRA VISTA TOMADA PELO CAMINHO DE
ACESSO A CASA SEDE DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DAS PROXIMIDADES DA CASA SEDE, ONDE
SE ACHA INSTALADO UMA EDIFICAÇÃO
PARA TRATAMENTO LEITEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 11



VISTA DO INTERIOR DA EDIFICAÇÃO ONDE ESTAVAM
INSTALADOS OS EQUIPAMENTOS DE COLETA E
ARMAZENAMENTO DE LEITE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA DO MANGUEIRO
DE LEITE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 13



DETALHE PARA O INTERIOR DO MANGUEIRO DE LEITE,
COM CAPACIDADE PARA 200 VACAS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 14



VISTA GERAL DO IMÓVEL, COM DESTAQUE PARA O
RIBEIRÃO QUE CORTA O CAMINHO
DE ACESSO A CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 15



DETALHE PARA O RIBEIRÃO QUE CORTA O
CAMINHO DE ACESSO A CASA SEDE
DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 16



VISTA DE OUTRA CASA DE COLONO SITUADA
PRÓXIMO AO MANGUEIRO LEITEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 17



OUTRA VISTA GERAL DA ÁREA, ONDE SE OBSERVA
A ÁREA DE PASTAGEM E ALGUNS EUCALIPTOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 18



VISTA DA CASA DO CASEIRO SITUADA
PRÓXIMO DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 19



VISTA DE OUTRA CASA DE COLONO
EXISTENTE NO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 20



VISTA DE OUTRA CASA DE COLONO JÁ EM AVANÇADO
ESTADO DE DEPRECIÇÃO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 21



VISTA DO BARRACÃO QUE SERVE DE DEPÓSITO
E ABRIGO DE MAQUINÁRIOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 22



VISTA DE UM PEQUENO MANGUEIRO JÁ NAS
PROXIMIDADES DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 23



VISTA DO BARRACÃO QUE SERVE DE DEPÓSITO TOMADO EM
SENTIDO CONTRÁRIO E AS EDIFICAÇÕES
DO SEU ENTORNO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 24



DETALHE PARA OUTRO RIBEIRÃO EXISTENTE NO LOCAL
NAS PROXIMIDADES DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 25



DESTAQUE PARA ALGUNS PÉS DE EUCALIPTOS
EXISTENTES NAS PROXIMIDADES DA
CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 26



DETALHE PARA CAMIMHO DE ACESSO
A CASA SEDE.