



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE JAÚ/SP.

AUTOS: 4003528-87.2013.8.26.0302

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado Perito Judicial nos autos supra referido vem respeitosamente à presença de V. Exa, comunicar estar em cartório os autos do processo acima citado e o trabalho determinado, bem como solicitar o levantamento dos honorários prévios depositados antecipadamente e solicitar a complementação do mesmo em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Termos em que
S. deferimento

Dois Córregos, 07 de novembro de 2.016.


Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE JAÚ/SP.

AUTOS: 4003528-87.2013.8.26.0302

Jameson Wagner Battóchio, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, nomeado Perito Judicial nos autos supra referido da ação de **PROCEDIMENTO COMUM – DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO** movida por **MARIA SILVIA PIRES DE ALMEIDA** contra **FLÁVIA PRISCILA PAZZIAN E OUTRO**, após ter procedido às diligências, vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente à presença de V. Exa solicitar que se digne conhecer suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua João Oliveira Simões, nº 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattocchio@yahoo.com.br



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

1- DO OBJETIVO

Tem como objetivo o presente laudo, responder os quesitos formulados pelo juízo, descritos na folha de nº 1434 dos autos.

2 – DOS INDICADORES

Neste trabalho realizado foram utilizados os seguintes indicadores;

Série histórica do CUB / SINDUSCON/SP

Série histórica do IEA – Instituto Econômico de Agronomia

Pesquisa Imobiliária – Corretores da cidade de Dois Córregos/SP.



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

3 – DAS VISTORIAS

As vistorias nos imóveis foram realizadas nos dias 06, 08, 09 e 10 de setembro de 2016, sendo efetuada pessoalmente pelo signatário e observadas as seguintes características: dimensões do terreno, características das construções, topografia, tipo de solo, localização e as benfeitorias existentes. Este expert aproveitou a oportunidade para registrar as fotografias dos imóveis.

Matrículas	Fotografias	Tipos de Imóveis	Localização
7685		Comercial	Rua 13 de maio, 264, Centro, Dois Córregos/SP
1325		Residencial	Avenida Frederico Ozanan, 271, Centro, Dois Córregos/SP
1572		Residencial	Avenida Padre Domingos Cidade, 137, Centro, Dois Córregos/SP
2512 / 1351 780 / 5661 8726 / 1055 1551 / 9741 3240 / 9740 9742 / 2976		Rural - Terra Nua Cultura cana de açúcar	Santa Cruz do Paredão, Dois Córregos/SP Bairro Floresta, Dois Córregos/SP Fazenda Barreiro/Invernada, Dois Córregos/SP Fazenda Primor, Brotas/SP Fazenda Barreiro/Invernada, Torrinha/SP
944		Rural-Terra Nua Criação de Gado	
1642		Rural – Terra Com Benfeitorias Criação de Gado	Fazenda São João, Dois Córregos/SP
9680		Rural – Terra Com Benfeitorias Cultura cana de açúcar	Santa Cruz do Paredão, Dois Córregos/SP
9739		Rural – Terra Com Benfeitorias Cultura cana de açúcar	Santa Cruz do Paredão, Dois Córregos/SP.



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

4 – DA METODOLOGIA

4.1 – Valor do Terreno

Tendo em vista a pequena quantidade de ofertas de terrenos com características semelhantes, não foi possível utilizar-se do Método Comparativo de Dados de Mercado, método o qual está fundamentado na NBR 14653-1. Para as avaliações dos imóveis, este expert utilizou-se da ferramenta de pesquisa de mercado, de forma a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos tomados do livre mercado imobiliário, cujos dados foram fornecidos por corretores atuantes na região, aqui tidos como corretos.

4.2 – Valor da Construção

Para calcular o valor da construção, este expert se utilizou do preço do m² da construção, “CUB” indicador do SINDUSCON/SP.

4.3 – Valor do Imóvel Rural

O Instituto de Economia Agrícola (IEA) e a Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI) realizam levantamentos de preços de terras agrícolas, por meio da rede de Casas de Agricultura existentes em quase todos os municípios do Estado de São Paulo, desde o início da década de 70. Os dados são coletados por município pela rede da CATI, os enumeradores devem preencher os questionários enviados pelo IEA, com base em pesquisa junto aos agentes do mercado imobiliário local (cartórios, corretores e empresas imobiliárias) com a finalidade de obter um valor médio de terra negociada para o município em questão. Após o preenchimento, os dados passam por depuração e análise no IEA. Como a Instituição não publica os dados por município as informações são agregadas de acordo com a regionalização adotada pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo (atualmente, Escritórios de Desenvolvimento Rural) e pelo Governo (Regiões Administrativas).

Os **PREÇOS DE TERRA NUA** são levantados nos meses de junho e de novembro de cada ano, nas seguintes categorias: terra de cultura de primeira, terra de cultura de segunda, terra para pastagem, terra para reflorestamento e terra de campo.

Os **PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS COM BENFEITORIAS** são levantados anualmente no mês de junho, os valores de imóveis rurais com benfeitorias são divididos por tamanho.



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS

5.1. IMÓVEL GLEBA URBANA	M. Nº 7.685
5.2. IMÓVEL GLEBA URBANA	M. Nº 1.325
5.3. IMÓVEL GLEBA URBANA	M. Nº 1.572
5.4. IMÓVEL RURAL	M. Nº 2.512
5.5. IMÓVEL RURAL.....	M. Nº 1.351
5.6. IMÓVEL RURAL	M. Nº 780
5.7. IMÓVEL RURAL	M. Nº 5.661
5.8. IMÓVEL RURAL	M. Nº 944
5.9. IMÓVEL RURAL	M. Nº 1.642
5.10. IMÓVEL RURAL	M. Nº 8.726
5.11. IMÓVEL RURAL	M. Nº 1.055
5.12. IMÓVEL RURAL	M. Nº 9.680
5.13. IMÓVEL RURAL	M. Nº 1.551
5.14. IMÓVEL RURAL	M. Nº 9.741
5.15. IMÓVEL RURAL	M. Nº 3.240
5.16. IMÓVEL RURAL	M. Nº 9.739
5.17. IMÓVEL RURAL	M. Nº 9.740
5.18. IMÓVEL RURAL	M. Nº 9.742
5.19. IMÓVEL RURAL	M. Nº 2.976



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.1 IMÓVEL RESIDENCIAL/TERRENO	MATRÍCULA 7.685
---------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
ENDEREÇO	Rua 13 de Maio, nº 264	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
CONSTRUÇÃO	355,28 m ² (Demolição 12/04/2006)	
TERRENO	894,26 m ²	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	Residencial	
BENFEITORIAS	Asfalto / Água / Esgoto / Energia Elétrica	
INDICADOR	Pesquisa Imobiliária	
CORRETORES	Witter Soffner CRECI 30829 / Lázaro Eni Carmo CRECI 12860	
VALOR M² TERRENO	R\$ 130,0 m ²	
INDICADOR	Sinduscon/SP	
VALOR DO M² CONSTRUÇÃO	R\$ 200,00 m ²	
VALOR DO TERRENO	894,26 m ² x R\$ 130,00/m ²	R\$ 116.253,80
VALOR DA CONSTRUÇÃO	355,28 m ² x R\$ 200,00	R\$ 71.056,00
VALOR DE MERCADO	21/06/1999	R\$ 187.309,80

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 03/12/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
ENDEREÇO	Rua 13 de Maio, nº 264	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
CONSTRUÇÃO	Demolida em 12/04/2006	
TERRENO	894,26 m ²	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	Terreno	
BENFEITORIAS	Asfalto / Água / Esgoto / Energia Elétrica	
INDICADOR	Pesquisa Imobiliária	
CORRETORES	Witter Soffner CRECI 30829 / Lázaro Eni Carmo CRECI 12860	
VALOR M² TERRENO	R\$ 300,00 m ²	
VALOR DO TERRENO	894,26 m ² x R\$ 300,00/m ²	R\$ 268.278,00



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.2 IMÓVEL RESIDENCIAL	MATRÍCULA 1.325
-------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
ENDEREÇO	Avenida Frederico Ozanan, nº 271	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
CONSTRUÇÃO	87,95 m ² (28/08/1979)	
TERRENO	145,00 m ²	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	Residencial	
BENFEITORIAS	Asfalto / Água / Esgoto / Energia Elétrica	
INDICADOR	Pesquisa Imobiliária	
CORRETORES	Witter Soffner CRECI 30829 / Lázaro Eni Carmo CRECI 12860	
VALOR M² TERRENO	R\$ 130,0 m ²	
INDICADOR	Sinduscon/SP	
VALOR DO M² CONSTRUÇÃO	R\$ 200,00 m ²	
VALOR DO TERRENO	145,00 m ² x R\$ 130,00/m ²	R\$ 18.850,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	87,95 m ² x R\$ 200,00/m ²	R\$ 17.570,00
VALOR DE MERCADO	21/06/1999	R\$ 36.420,00

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 03/12/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
ENDEREÇO	Avenida Frederico Ozanan, nº 271	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
CONSTRUÇÃO	87,95 m ² (28/08/1979)	
TERRENO	145,00 m ²	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	Residencial	
BENFEITORIAS	Asfalto / Água / Esgoto / Energia Elétrica	
INDICADOR	Pesquisa Imobiliária	
CORRETORES	Witter Soffner CRECI 30829 / Lázaro Eni Carmo CRECI 12860	
VALOR M² TERRENO	R\$ 300,00 m ²	
INDICADOR	Sinduscon/SP	
VALOR DO M² CONSTRUÇÃO	R\$ 981,22 m ²	
VALOR DO TERRENO	145,00 m ² x R\$ 300,00/m ²	R\$ 43.500,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	87,95 m ² x R\$ 744,36/m ²	R\$ 65.466,46
VALOR DE MERCADO		R\$ 108.966,46



Jameson Wagner Battóchio
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.3 IMÓVEL RESIDENCIAL	MATRÍCULA 1.572
-------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
ENDEREÇO	Avenida Padre Domingos Ciudad, nº 137	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
CONSTRUÇÃO	90,00 m ²	
TERRENO	236,50 m ²	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	Residencial	
BENFEITORIAS	Asfalto / Água / Esgoto / Energia Elétrica	
INDICADOR	Pesquisa Imobiliária	
CORRETORES	Witter Soffner CRECI 30829 / Lázaro Eni Carmo CRECI 12860	
VALOR M² TERRENO	R\$ 130,0 m ²	
INDICADOR	Sinduscon/SP	
VALOR DO M² CONSTRUÇÃO	R\$ 200,00 m ²	
VALOR DO TERRENO	236,50 m ² x R\$ 130,00/m ²	R\$ 30.745,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	90,00 m ² x R\$ 200,00/m ²	R\$ 18.000,00
VALOR DE MERCADO	21/06/1999	R\$ 48.745,00

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 03/12/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
ENDEREÇO	Avenida Frederico Ozanan, nº 271	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
CONSTRUÇÃO	90,00 m ²	
TERRENO	236,50 m ²	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	Residencial	
BENFEITORIAS	Asfalto / Água / Esgoto / Energia Elétrica	
INDICADOR	Pesquisa Imobiliária	
CORRETORES	Witter Soffner CRECI 30829 / Lázaro Eni Carmo CRECI 12860	
VALOR M² TERRENO	R\$ 300,00 m ²	
INDICADOR	Sinduscon/SP	
VALOR DO M² CONSTRUÇÃO	R\$ 981,22 m ²	
VALOR DO TERRENO	236,50 m ² x R\$ 300,00/m ²	R\$ 70.950,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	90,00 m ² x R\$ 744,36/m ²	R\$ 66.992,40
VALOR DE MERCADO		R\$ 137.942,40



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.4 IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 2.512
-----------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	120,95644	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	120,95644 ha x R\$ 3.512,40	R\$ 424.847,40

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	120,95644	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	120,95644 há x R\$ 15.643,45	R\$ 1.892.176,02



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.5 IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 1.351
-----------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	18,15	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	18,15 há x R\$ 3.512,40	R\$ 63.750,06

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	120,95644	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	18,15 há x R\$ 15.643,45	R\$ 283.928,62



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.6 IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 780
-----------------------------------	----------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	48,40	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	48,40 há x R\$ 3.512,40	R\$ 170.000,16

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	48,40	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	48,40 há x R\$ 15.643,45	R\$ 757.142,98



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.7 IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 5.661
-----------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 23/12/1996 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Primor	
MUNICÍPIO	Brotas/SP	
HECTARE	428,5094	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 4.259,38	
VALOR DA TERRA NUA	428,5094 há x R\$ 4.259,38	R\$ 1.825.184,37

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 17/10/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Primor	
MUNICÍPIO	Brotas/SP	
HECTARE	428,5094	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	428,5094 há x R\$ 15.643,45	R\$ 6.703.365,37



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.8 IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 944
-----------------------------------	----------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/12/1994 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Velha, Barreiro e Invernada	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	113,74	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Exploração Agropecuária	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA	Para pastagem	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.417,04	
VALOR DA TERRA NUA	113,74 há x R\$ 3.417,04	R\$ 388.654,13

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Velha, Barreiro e Invernada	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	113,74	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Exploração Agropecuária	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA	Para Pastagem	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 10.330,58	
VALOR DA TERRA NUA	113,74 há x R\$ 10.330,58	R\$ 1.175.000,17



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.9 IMÓVEL RURAL TERRA COM BENFEITORIAS	MATRÍCULA 1.642
--	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/12/1994 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda São João	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	341,22	
BENFEITORIA	Terra Com Benfeitorias	
CULTURA	Exploração Agropecuária	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA	Para pastagem	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 5.409,78	
VALOR DO IMÓVEL RURAL	341,22 há x R\$ 5.409,78	R\$ 1.845.925,13

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda São João	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	341,22	
BENFEITORIA	Terra Com Benfeitorias	
CULTURA	Exploração Agropecuária	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA	Para Pastagem	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 14.575,51	
VALOR DO IMÓVEL RURAL	341,22 há x R\$ 14.575,51	R\$ 4.973.455,52



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.10 IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 8.726
------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	93,17	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	93,17 há x R\$ R\$ 3.512,40	R\$ 327.250,31

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	93,17	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	93,17 há x R\$ 15.643,45	R\$ 1.457.500,24



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.11 IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 1.055
------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/12/1994 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Barreiro ou Invernada	
MUNICÍPIO	Torrinha/SP	
HECTARE	41,14	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De Segunda	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.194,53	
VALOR DA TERRA NUA	41,14 há x R\$ 3.194,53	R\$ 131.422,96

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Barreiro ou Invernada	
MUNICÍPIO	Torrinha/SP	
HECTARE	41,14	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De segunda	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 12.321,56	
VALOR DA TERRA NUA	41,14 há x R\$ 12.321,56	R\$ 506.908,97



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.12 IMÓVEL RURAL TERRA COM BENFEITORIAS	MATRÍCULA 9.680
---	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 29/04/2002 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	97,6954	
BENFEITORIA	Terra Com Benfeitorias	
CULTURA	Exploração Agropecuária	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomico	
TERRA	Para pastagem	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 8.264,46	
VALOR DO IMÓVEL RURAL	97,6954 há x R\$ 8.264,46	R\$ 807.399,73

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
HECTARE	97,6954	
BENFEITORIA	Terra Com Benfeitorias	
CULTURA	Exploração Agropecuária	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomico	
TERRA	Para Pastagem	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 26.859,50	
VALOR DO IMÓVEL RURAL	97,6954 há x R\$ 26.859,50	R\$ 2.624.049,60



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.13 IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 1.551
------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/12/1994 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Floresta	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	106,48	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 4.450,10	
VALOR DA TERRA NUA	106,48 há x R\$ 4.450,10	R\$ 473.846,65

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 14/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Floresta	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	106,48	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	106,48 há x R\$ 15.643,45	R\$ 1.665.714,57



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.14 - IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 9.741
--------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	60,6936	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	60,6963 há x R\$ 3.512,40	R\$ 213.189,68

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	60,6936	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	60,6936 há x R\$ 15.643,45	R\$ 949.457,30



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.15 - IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 3.240
--------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	50,95	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	50,95 há x R\$ 3.512,40	R\$ 178.956,78

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 08/10/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	50,95	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	50,95 há x R\$ 15.643,45	R\$ 797.033,78



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.16 - IMÓVEL RURAL TERRA COM BENFEITORIAS	MATRÍCULA 9.739
---	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	72,69922	
BENFEITORIA	Terra Com Benfeitorias	
CULTURA	Cana de Açúcar (arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 4.132,23	
VALOR DO IMÓVEL RURAL	72,69922 há x R\$ 4.132,23	R\$ 300.409,90

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	72,69922	
BENFEITORIA	Terra Com Benfeitorias	
CULTURA	Cana de Açúcar (arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 26.859,50	
VALOR DO IMÓVEL RURAL	72,69922 há x R\$ 26.859,50	R\$ 1.952.664,70



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.17 - IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 9.740
--------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	47,19	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	47,19 há x R\$ 3.512,40	R\$ 165.750,16

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	47,19	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	47,19 há x R\$ 15.643,45	R\$ 738.214,41



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.18 - IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 9.742
--------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	74,44	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	74,44 há x R\$ 3.512,40	R\$ 261.463,06

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	74,44	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônomo	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	74,44 há x 15.643,45	R\$ 1.164.498,42



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

5.19 - IMÓVEL RURAL TERRA NUA	MATRÍCULA 2.976
--------------------------------------	------------------------

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 21/06/1999 (Transferência de Propriedade)	
PROPRIETÁRIO	Antônio Pires	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	24,405	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 3.512,40	
VALOR DA TERRA NUA	24,405 há x R\$ 3.512,40	R\$ 85.720,12

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 15/08/2007 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Santa Cruz do Paredão	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	24,405	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latosolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 15.643,45	
VALOR DA TERRA NUA	24,405 há x R\$ 15.643,45	R\$ 381.778,40



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

6- RESPOSTAS AOS QUESITOS DO JUIZ

6.1 Qual o valor real de mercado do bem do imóvel na data em que Antônio Pires de Almeida transmitiu a sua propriedade a terceiros?

Data de transferência	Matrícula do Imóvel	Valor de Mercado
21/06/1999	7685	187.309,80
21/06/1999	1325	36.420,00
21/06/1999	1572	48.745,00
21/06/1999	2512	424.847,40
21/06/1999	1351	63.750,06
21/06/1999	780	170.000,16
23/12/1996	5661	1.825.184,37
14/12/1994	944	388.654,13
14/12/1994	1642	1.845.925,13
21/06/1999	8726	327.250,31
14/12/1994	1055	131.422,96
29/04/2002	9680	807.399,73
14/12/1994	1551	473.846,65
21/06/1999	9741	213.189,68
21/06/1999	3240	178.956,78
21/06/1999	9739	300.409,90
21/06/1999	9740	165.750,16
21/06/1999	9742	261.463,06
21/06/1999	2976	85.720,12
Valor Total		R\$ 7.936.245,40



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

6.2 Qual o valor real de mercado do bem do imóvel na data em que a empresa Vista Longa adquiriu a propriedade?

Data de aquisição	Matrícula do Imóvel	Valor de Mercado
03/12/2007	7685	268.278,00
03/12/2007	1325	108.966,46
03/12/2007	1572	137.942,40
15/08/2007	2512	1.892.176,02
15/08/2007	1351	283.928,62
15/08/2007	780	757.142,98
17/10/2007	5661	6.703.365,37
14/08/2007	944	1.175.000,17
14/08/2007	1642	4.973.455,52
14/08/2007	8726	1.457.500,24
14/08/2007	1055	506.908,97
15/08/2007	9680	2.624.049,60
14/08/2007	1551	1.665.714,57
15/08/2007	9741	949.457,30
08/10/2007	3240	797.033,78
15/08/2007	9739	1.852.664,70
15/08/2007	9740	738.214,41
15/08/2007	9742	1.164.498,42
15/08/2007	2976	381.778,40
Valor Total		R\$ 28.438.075,93

6.3 Caso a propriedade tenha sido alienada pela empresa Vista Longa a terceiros, qual o valor real na data da alienação?

IMÓVEL RURAL	MATRÍCULA 944
FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 20/11/2012 (Propriedade Vista Longa)
PROPRIETÁRIO	Vista Longa
LOCAL	Fazenda Velha, Barreiro e Invernada
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP
HECTARE	113,74
BENFEITORIA	Terra Nua
CULTURA	Exploração Agropecuária
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico
TERRA	Para Pastagem
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú
VALOR DO HECTARE	R\$ 12.520,66
VALOR DA TERRA NUA	113,74 há x R\$ 12.520,66 R\$ 1.424.099,87

Rua João Oliveira Simões, nº 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattocchio@yahoo.com.br



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

IMÓVEL RURAL		MATRÍCULA 5.661
FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 09/01/2012 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Primor	
MUNICÍPIO	Brotas/SP	
HECTARE	428,5094	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 20.351,24	
VALOR DA TERRA NUA	428,5094 há x R\$ 20.351,24	R\$ 8.720.697,64

IMÓVEL RURAL		MATRÍCULA 1.551
FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 20/11/2012 (Propriedade Vista Longa)	
PROPRIETÁRIO	Vista Longa	
LOCAL	Fazenda Floresta	
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP	
HECTARE	106,48	
BENFEITORIA	Terra Nua	
CULTURA	Cana de Açúcar (Arrendamento)	
TIPO SOLO	Latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.	
INDICADOR	Instituto Econômico Agrônômico	
TERRA DE CULTURA	De primeira	
ESCRITÓRIO DESEN. RURAL	Jaú	
VALOR DO HECTARE	R\$ 21.487,60	
VALOR DA TERRA NUA	106,48 há x R\$ 21.487,60	R\$ 2.287.999,65

Data da alienação	Matrícula do Imóvel	Avaliação Real
20/11/2012	944	R\$ 1.424.099,87
09/01/2012	5661	R\$ 8.720.697,64
20/11/2012	1551	R\$ 2.287.999,65



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

7- RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERIDO

7.1-) Queira o Sr. Perito caracterizar a localização dos imóveis avaliados, evidenciando as distâncias dos mesmos das sedes dos municípios próximos, das rodovias asfaltadas, das agroindústrias mais próximas e dos principais centros consumidores

Resposta: Conforme descrito nas avaliações contidas no corpo do Laudo Pericial, os imóveis rurais estão distribuídos em duas atividades econômicas : Agronegócio (arrendamento de cana de açúcar) e a agropecuária (criação de gado). O raio médio de distância dos imóveis rurais é de 10 km da cidade de Dois Córregos, estão localizadas próximas às rodovias e as Usinas de Açúcar e Álcool da Unidade Raízen Dois Córregos/SP.

7.2-) Queira o Sr Perito apontar as características intrínsecas dos imóveis avaliados, a saber: qualidade das terras, relevo, fertilidade e textura, apontando a classificação do tipo de solo, as classes e subclasses de capacidade de uso e vocação

Resposta: A maioria das terras são do tipo latossolo, de boa fertilidade, profundos, textura argilosa e com bom potencial de retenção de água, situação típica regional.

7.3-) Queira o Sr Perito esclarecer nos imóveis avaliados, o valor da terra nua, identificando e descrevendo as áreas de pastagens e a áreas destinadas à cultura e seus respectivos valores.

Resposta: Ver avaliações no corpo do Laudo Pericial.

7.4-) Queira o Sr Perito identificar os valores dos imóveis avaliados, nas datas das ocorrências delineadas pelo Juízo, tomando por parâmetro dados existentes nos cartórios respectivos, dos negócios realizados nas proximidades, no mesmo período.

Resposta: Os indicadores utilizados nas avaliações foram:

avaliação rural terra nua = Instituto Agrícola do Estado de São Paulo

avaliação rural com benfeitorias = Instituto Agrícola do Estado de São Paulo

avaliação de terreno urbano = Pesquisa com Corretores de Imóveis de Dois Córregos/SP.

avaliação da construção = CUB da SINDUSCON/SP

Ver avaliações no corpo do Laudo Pericial.



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

7.5-) Queira o Sr Perito apontar os valores de pauta dos imóveis avaliados, por ocasião dos eventos delineados pelo juízo, apontando também, os valores estipulados pelo IEA, para as mesmas datas e imóveis.

Resposta: Valor real de mercado do bem do imóvel na data em que a empresa Vista Longa adquiriu a propriedade.

Data de aquisição	Matrícula do Imóvel	Valor de Mercado
03/12/2007	7685	268.278,00
03/12/2007	1325	108.966,46
03/12/2007	1572	137.942,40
15/08/2007	2512	1.892.176,02
15/08/2007	1351	283.928,62
15/08/2007	780	757.142,98
17/10/2007	5661	6.703.365,37
14/08/2007	944	1.175.000,17
14/08/2007	1642	4.973.455,52
14/08/2007	8726	1.457.500,24
14/08/2007	1055	506.908,97
15/08/2007	9680	2.624.049,60
14/08/2007	1551	1.665.714,57
15/08/2007	9741	949.457,30
08/10/2007	3240	797.033,78
15/08/2007	9739	1.852.664,70
15/08/2007	9740	738.214,41
15/08/2007	9742	1.164.498,42
15/08/2007	2976	381.778,40
Valor Total		R\$ 28.438.075,93



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

7.6-) Queira o Sr Perito apontar quais são as condições dominiais atuais das matrículas dos imóveis avaliados, apontando as datas das imposições dos ônus, restrições ou cancelamentos que porventura pesem sobre os mesmos.

Matrícula do Imóvel	Status	Data Certidão CRI	Cancelada a Hipoteca
7685	Regularizado	11/07/2013 – Dois Córregos	
1325	Regularizado	11/07/2013– Dois Córregos	
1572	Regularizado	11/07/2013– Dois Córregos	
2512	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
1351	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
780	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
5661	Hipoteca Banco Bradesco	09/01/2012 - Brotas	17/12/2012
944	Hipoteca Banco Bradesco	20/11/2012– Dois Córregos	-
1642	Regularizado	11/07/2013– Dois Córregos	
8726	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
1055	Regularizado	12/07/2013 - Torrinha	
9680	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
1551	Hipoteca Banco Bradesco	20/11/2012– Dois Córregos	-
9741	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
3240	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
9739	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
9740	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
9742	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	
2976	Matrícula Cancelada	29/11/2007– Dois Córregos	

7.7-) Considerando as condições descritas no quesito anterior, elaborar uma análise de mercado, no período compreendido entre o mês de maio/2007 até janeiro/2008, ou seja, interregno que inicia nos três meses anteriores às aquisições e que se encerra com o evento dos cancelamentos das matrículas.

Resposta: Tem como objetivo o Laudo Pericial responder os quesitos do juízo , o qual foi realizado por este expert.

7.8-) Considerando a viabilidade de cancelamento das matrículas, no ano de 2007, o valor das negociações e aquisições ocorridas guarda consonância com o cenário de mercado identificado?

Resposta: Entende este expert que o cancelamento das matrículas tem cunho jurídico, porém as avaliações dos imóveis são de cunho técnico.



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

7.9-) Qual o valor residual de mercado, para os proprietários dos imóveis que tiveram as matrículas canceladas? Justifique

Resposta: Ver resposta do quesito anterior.

7.10-) Queira o Sr Perito proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertencem os imóveis rurais avaliados, resumindo a situação constatada quando à sua liquidez.

Resposta: Tem como objetivo o Laudo Pericial responder os quesitos do juízo , o qual foi realizado por este expert.

7.11-) Queira o Sr Perito identificar se o imóvel construído na matrícula 7.685 é anterior ou posterior à sua aquisição pela empresa VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, avaliando o valor de tal construção.

Resposta: O imóvel construído na matrícula nº 7.685 é posterior á aquisição da empresa Vista Longa Agropecuária e Administração de Bens Ltda.

FINALIDADE	Avaliação do Imóvel data 07/11/2016 (Propriedade Vista Longa)
PROPRIETÁRIO	Vista Longa
ENDEREÇO	Rua 13 de Maio, nº 264
MUNICÍPIO	Dois Córregos/SP
CONSTRUÇÃO	738,81 m ² (28/06/2011)
TERRENO	894,26 m ²
TIPO DE CONSTRUÇÃO	Imóvel Comercial
BENFEITORIAS	Asfalto / Água / Esgoto / Energia Elétrica
INDICADOR	Pesquisa Imobiliária
CORRETORES	Witter Soffner CRECI 30829 / Lázaro Eni Carmo CRECI 12860
VALOR M² TERRENO	R\$ 600,00 m ²
INDICADOR	Sinduscon/SP
VALOR M² DA CONSTRUÇÃO	R\$ 1.289,11
VALOR DO TERRENO	894,26 m ² x R\$ 600,00/m ² = R\$ 536.556,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO	738,81 m ² x R\$ 1.715,48/m ² = R\$ 1.267.413,78
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.803.969,78

7.12-) Queira o Sr Perito apontar as localizações , aspectos físicos, infraestrutura, utilização e vocação dos terrenos dos imóveis avaliados;

Resposta: Ver resposta quesito 13.

7.13-) Queira o Sr Perito efetuar a caracterização das edificações e benfeitorias existentes nos imóveis avaliados, nos a) Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos; b) Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais. c) Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes e depreciações d) A idade da edificação - Relatara existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Imóvel de Matrícula 7.685



Localização	Construído	Tipo	Padrão	Conservação	Idade Aproximada
Centro da cidade	28/06/2011	Comercial	Alto	Bom	5 anos

Imóvel de Matrícula 1.572



Localização	Construído	Tipo	Padrão	Conservação	Idade Aproximada
Centro da cidade	-	Residencial	Baixo	Ruim	50 anos

Imóvel de Matrícula 1.325



Localização	Construído	Tipo	Padrão	Conservação	Idade Aproximada
Centro da cidade	28/08/1979	Residencial	Normal	Boa	36 anos

Rua João Oliveira Simões, nº 36, Centro – Dois Córregos – SP-Cepa 17.300-000.
Fone - (14) 99719-9248 e-mail - jamesonbattocchio@yahoo.com.br



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

7.14-) Queira o Sr Perito efetivar análise de aspecto sócio econômico, físico e de infra estrutura urbana da localização dos imóveis urbanos avaliandos.

Resposta: Os três imóveis estão bem localizados no centro da cidade de Dois Córregos/SP , onde existem as benfeitorias urbanas, como: asfalto, água, energia elétrica, esgoto e sistema de coleta de lixo.

7.15-) Queira o Sr Perito proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence os imóveis urbanos avaliados, resumindo a situação constatada quando à sua liquidez.

Resposta: Devido à crise econômica a qual o País atravessa, houve o aumento das ofertas de imóveis no mercado, ocasionando menor liquidez na venda dos mesmos.

8 - DA CONCLUSÃO

Do que constatei e mais o pesquisado com os dados fornecidos pelas imobiliárias tidas como corretas, concluí que:

Data das transferências das propriedades pelo Sr. Antônio Pires de Almeida	Matrícula do Imóvel	Valor de Mercado
21/06/1999	7685	187.309,80
21/06/1999	1325	36.420,00
21/06/1999	1572	48.745,00
21/06/1999	2512	424.847,40
21/06/1999	1351	63.750,06
21/06/1999	780	170.000,16
23/12/1996	5661	1.825.184,37
14/12/1994	944	388.654,13
14/12/1994	1642	1.845.925,13
21/06/1999	8726	327.250,31
14/12/1994	1055	131.422,96
29/04/2002	9680	807.399,73
14/12/1994	1551	473.846,65
21/06/1999	9741	213.189,68
21/06/1999	3240	178.956,78
21/06/1999	9739	300.409,90
21/06/1999	9740	165.750,16
21/06/1999	9742	261.463,06
21/06/1999	2976	85.720,12
Valor Total		R\$ 7.936.245,40



Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

Data de Aquisição das propriedades pela empresa Vista Longa	Matrícula do Imóvel	Valor de Mercado
03/12/2007	7685	268.278,00
03/12/2007	1325	108.966,46
03/12/2007	1572	137.942,40
15/08/2007	2512	1.892.176,02
15/08/2007	1351	283.928,62
15/08/2007	780	757.142,98
17/10/2007	5661	6.703.365,37
14/08/2007	944	1.175.000,17
14/08/2007	1642	4.973.455,52
14/08/2007	8726	1.457.500,24
14/08/2007	1055	506.908,97
15/08/2007	9680	2.624.049,60
14/08/2007	1551	1.665.714,57
15/08/2007	9741	949.457,30
08/10/2007	3240	797.033,78
15/08/2007	9739	1.852.664,70
15/08/2007	9740	738.214,41
15/08/2007	9742	1.164.498,42
15/08/2007	2976	381.778,40
Valor Total		R\$ 28.438.075,93

Data da alienação das propriedades em nome da empresa Vista Longa	Matrícula do Imóvel	Valor de Mercado
20/11/2012	944	R\$ 1.424.099,87
09/01/2012	5661	R\$ 8.720.697,64
20/11/2012	1551	R\$ 2.287.999,65
Valor Total		R\$ 12.432.797,16

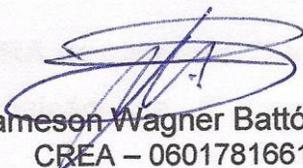


Jameson Wagner Battóchio
Engenheiro de Segurança do Trabalho
Avaliações - Perícias - Laudos - Crea 0601781661

9 - DO ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão com clareza e abrangência, o infra-assinado agradece a deferência de sua nomeação, subscreve o presente laudo, submetendo seu teor à apreciação do Mmo(a). Juiz(a), permanecendo a sua disposição para eventuais esclarecimentos.

Dois Córregos, 07 de novembro de 2016.



Jameson Wagner Battóchio
CREA – 0601781661

Bibliografia:

Avaliação de Imóveis Rurais, Cristiano Augusto Deslandes, editora Aprenda Fácil
Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos, José Fiker, editora PINI
Site : Instituto Econômico de Agronomia
Site : SINDUSCON/SP – Sindicato da Construção de São Paulo/SP.



PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

Excelentíssimo Sr Dr Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Jau/SP

Ref: LAUDO COMPLEMENTAR

Processo: 4003528-87.2013.8.26.0302

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS, engenheira civil, inscrita no CREA sob o número 5060495755, compromissada como assistente técnica nos autos do Processo 4003528-87.2013.8.26.0302, onde figura como requerente, Maria Silvia Pires de Almeida e como requeridos Flávia Priscila Pazzian e outro, tendo concluído seu trabalho técnico, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o que abaixo se segue: ENTREGA DE LAUDO COMPLEMENTAR DE CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS RELATIVOS AO LAUDO PERICIAL APRESENTADO PELO PERITO NOMEADO, composto de folha de rosto assinada e oito Folhas de Laudo.

Jaú, 03 de dezembro de 2016.

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

**EESC • USP**Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

1. PRELIMINARES

O objetivo deste laudo complementar é apresentar a análise, comentários e conclusões relativos ao laudo pericial apresentado pelo Perito Judicial, Engenheiro Jameson Wagner Battóchio, no Processo: 4003528-87.2013.8.26.0302 e que tinha por objetivo realizar a avaliação dos imóveis com matrículas nº 7685; 1325; 1572; 2512; 1351; 780; 5661; 944; 1642; 8726; 1055; 9680; 1551; 9741; 3240; 9739; 9740; 9742 e 297, considerando que onze deles tiveram suas matrículas canceladas, outros cinco aguardam decisão sobre a validade da matrícula e apenas três estão registrados com matrículas regulares no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dois Córregos, Estado de São Paulo, retroagindo seus valores para a época da transferência realizada pela Vista Longa.

2. DOS INDICADORES UTILIZADOS

Considero os indicadores utilizados para avaliação de imóveis urbanos adequados e confiáveis, salvo a falta de comprovação de dados de transações reais de mercado, da época pertinente, por parte dos agentes imobiliários.

Considero os indicadores utilizados para a avaliação da terra nua, contraditórios, pois apesar do IEA contar com ilibada e extensa reputação, ele apresenta o valor de mercado da terra nua e não o preço de mercado da terra. Pode-se comprovar isso comparando o valor do hectare, por exemplo em 2008, apresentado por outros institutos de pesquisa igual-



EESC • USP

Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

mente de reputação extensa e ilibada, mas que ao estabelecer seus índices consideram a conjuntura macroeconômica do país. Cito os exemplos:

- A **Informa Economics IEG | FNP** - O **Grupo Informa** com sede no Reino Unido é um dos maiores complexos globais de informações profissionais. A divisão de commodities do grupo é composta também por Informa Economics, com vários escritórios nos Estados Unidos e Canadá e AgraCEAS (Inglaterra e Bélgica). A empresa é também a única que publica o resultado de um levantamento detalhado do mercado de terras agrícolas no Brasil, no bimestral Relatório de Terras e no semestral Relatório de Arrendamento, publicações também disponíveis na língua inglesa.

De acordo com relatório da AgraFNP, no último bimestre de 2008, o preço médio do hectare no País foi de R\$ 4.330,00.

- **Fundação Getúlio Vargas**: de acordo com o gráfico abaixo

Gráfico 1 – Preço da terra de lavoura no período de junho de 1977, até junho de 2008 em R\$ por hectare.



Fonte: FGV- Dados

Valor aproximado de R\$ 6.860,00.

Comparando os valores anteriores com o utilizado pelo perito (R\$ 15.643,45) pode-se comprovar uma grande discrepância que merece ser revisada.



EESC · USP
Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

3. DO LAUDO APRESENTADO PELO PERITO

Considerando os aspectos de apresentação do LAUDO TÉCNICO realizado pelo eng. Jameson Wagner Battóchio, quanto às vistorias e a clareza do relatório em si, nada tenho a objetar.

Porém no item 4.1, no parágrafo único, o perito cita “*de forma a refletir situação local, na data atual*”, que data atual seria essa? 1999, 2007 ou 2016 (quando foram realizadas as vistorias)?

Os dados coletados junto aos corretores locais, que considero de ilibada reputação, foram colhidos em que data e são baseados em lembranças ou transações reais? Caso sejam baseados em transações reais porque estas não constam em anexo?

Quanto ao índice do IEA, para o cálculo do valor da terra nua, o índice em si, considero confiável, porém **há que se considerar a diferença crucial entre valor e preço de mercado**, sendo que valor contempla o valor intrínseco do bem sem considerar fatores macroeconômicos que afetam drasticamente o preço de mercado. Como o objetivo deste laudo pericial é justamente questionar o valor de aquisição dos imóveis pela empresa Vista Longa, o Perito deveria indicar **além do valor de mercado, calculado corretamente, o preço de mercado**, considerando os fatores que o afetam, a fim de efetivamente refletir a realidade e não a utopia.

Isso dito seria de extrema irresponsabilidade desta profissional deixar de ressaltar a importância da consideração de dois fatores vitais para a avaliação do preço de mercado:

ÍNDICES MACROECONOMICOS:

De acordo com artigo publicado na revista *Política Agrícola*, em 2014 e de autoria de Natália de Oliveira e Léo Ferreira, ambos

**EESC · USP**Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS,

CREA 5060495755

mestres em economia aplicada e pesquisadores da Universidade Estadual do Rio de Janeiro (UERJ), pode-se citar:

“São diversas as variáveis que influenciam os preços das terras brasileiras após a implementação do Plano Real e até 2008, período em que o Brasil passa por um período de estabilidade econômica, pois logo após esse período o país, juntamente com o resto do mundo passou por uma crise financeira muito grande.”

“O período 1986-1999 mostra-se extremamente fértil para a verificação dos efeitos da política macroeconômica sobre a evolução do preço da terra rural, ou seja, os efeitos dos planos de estabilização sobre o mercado de terras. Esses planos anti-inflacionários, que muitas vezes tiveram resultados contrários aos esperados, alteraram as expectativas dos agentes econômicos e ajudaram a criar movimentos repentinos na dinâmica dos preços de terra.”

“O Plano Real teve consequências muito importantes sobre o preço da terra rural. A redução drástica da inflação fez com que a terra rural como ativo especulativo perdesse sua atratividade perante outros ativos reais e financeiros, afetando negativamente as rendas esperadas de sua utilização especulativa. Da mesma forma, a política de altas taxas de juros reduziu as expectativas de ganhos produtivos. Estes dois fatos diminuíram significativamente o preço da terra.”

“Os resultados da pesquisa mostraram que no período de 1977 a 2008 houve uma redução dos preços de venda de terras de lavouras e de pastagem no Brasil, bem como decréscimos dos preços dos arrendamentos. Essa foi uma das principais características observadas no período como um todo. Esta redução ocorreu, principalmente, devido à estabilidade econômica que foi consequência da mudança na política econômica verificada no Brasil nos últimos anos entre 1977 a 2008.”



EESC · USP

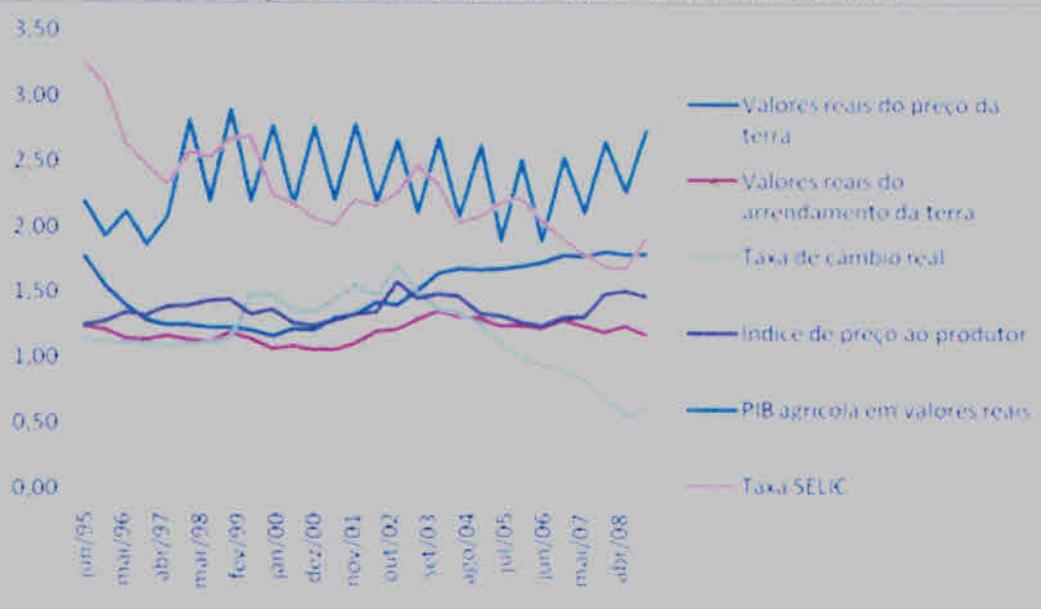
Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

“O preço da terra refere-se ao preço de venda de terras para lavouras no Brasil e o valor do arrendamento da terra, foi publicado pela FGV, em FGVDADOS expresso em Reais por hectare, e o valor foi deflacionado pelo IGP-DI. As demais variáveis, todas obtidas no IPEADATA, foram: taxa de câmbio real, índice de preço do produtor, taxa SELIC e PIB agrícola. Todos os dados foram devidamente transformados em logaritmo.”

Gráfico 2- Relação do preço da terra com as variáveis macroeconômicas



Fonte: FGV – dados 12 de outubro de 2009 valores em logaritmo

Com base nesses autores, observando-se o gráfico acima, o preço de mercado da terra, quando se considera a conjuntura macroeconômica, apresenta pouca variação entre os valores referentes a fev/99 e a mai/07.

POSSE/PROPRIEDADE:

**EESC • USP**Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

No quesito 7.6, o Perito confirma onze matrículas que foram canceladas, indicando que o “proprietário” não detém sua propriedade, mas sim e tão somente a posse.

No quesito 7.7, 7.8, 7.9 e 7.10, o Perito recusa-se a responder, baseado na premissa que o laudo é técnico e que deve somente responder aos quesitos propostos pelo juízo.

Ora, possuir posse ou propriedade, afeta diretamente o preço de mercado de um imóvel, podendo-se citar o engenheiro especialista em avaliação e perícia de imóveis Antônio Lopes, que também é membro do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia (IBPE-PB). Segundo o especialista, a princípio devemos distinguir os conceitos relativos ao valor do imóvel e ao preço do imóvel avaliado. ***“Existe uma significativa diferença entre valor e preço. O valor refere-se ao número estabelecido pelo mercado. É o que acontece no mercado. Já o preço, é determinado pelas estatísticas e fatores probabilísticos, frutos da avaliação.”***

E um dos valores que, segundo o especialista, podem majorar a depreciação de um imóvel é o fato do vendedor não possuir sua propriedade regularizada em Cartório de Registro de Imóveis, como podemos ver na citação: ***“Imóveis sem matrícula estão em situação irregular e, por mais tentadora que seja a oferta, procure evitar comprar uma propriedade nessa situação”***.

Pode-se concluir que calcular o preço de mercado dos imóveis é sim uma questão técnica e pertinente ao laudo elaborado pelo Perito.

**EESC • USP**Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

De mais a mais, o Perito deve responder a todos os quesitos, sendo facultativa as respostas, somente aos quesitos indeferidos pelo juiz, ou seja, nenhum.

Cita-se GILBERTO MELO em Prova Pericial no novo CPC (19/05/2016) “*Apresentados os quesitos pelas partes, o juiz os analisará podendo, de ofício ou a requerimento, indeferir os que reputar imperinentes. Além dos quesitos das partes já deferidos, no laudo o perito deverá responder também os quesitos eventualmente formulados pelo juiz (art. 470, II, CPC).*”

4. CONCLUSÕES

Diante o exposto, concluo que o Perito nomeado pela Justiça, possui renomada e reconhecida capacidade técnica para complementar seu laudo pericial, acrescentando:

- Exemplos de transações comerciais reais realizadas pelos corretores consultados, com imóveis similares aos avaliados, nos anos de 1999 e 2007;
- Em alternativa que apresente método utilizado pelos mesmos corretores para definir os valores utilizados;
- Que, para os imóveis rurais sejam calculados seus valores adotando pelo menos 3 indicadores diferentes de preços (IEA, IEG e FGV) para que se fazendo a média possa-se chegar a um valor mais próximo da realidade;
- Que **após o cálculo da média, seja então calculado o PREÇO DE MERCADO**, considerando como fator depreciativo de valor, o risco em se adquirir imóvel sem regularização ou como retrata o caso anali-

**EESC • USP**Escola de Engenharia de São Carlos
Universidade de São Paulo

PATRICIA MILENE CARDOSO SARKIS

CREA 5060495755

sado, na iminência de ter as matrículas canceladas, como se concretizou e foi apontado pelo Sr Perito nomeados;

- Que todos os quesitos sejam respondidos.

Encerro este relatório, com a consciência profissional satisfeita, por poder usar a capacidade técnica adquirida em anos de estudo e especialização nas melhores instituições do país (USP e UNIFEI).

Informo que este Documento contém uma página de rosto e oito páginas.

Patricia Milene Cardoso Sarkis

CREA 5060495755

Data firmada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBRAP)