



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

## 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-



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.

### 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. ”

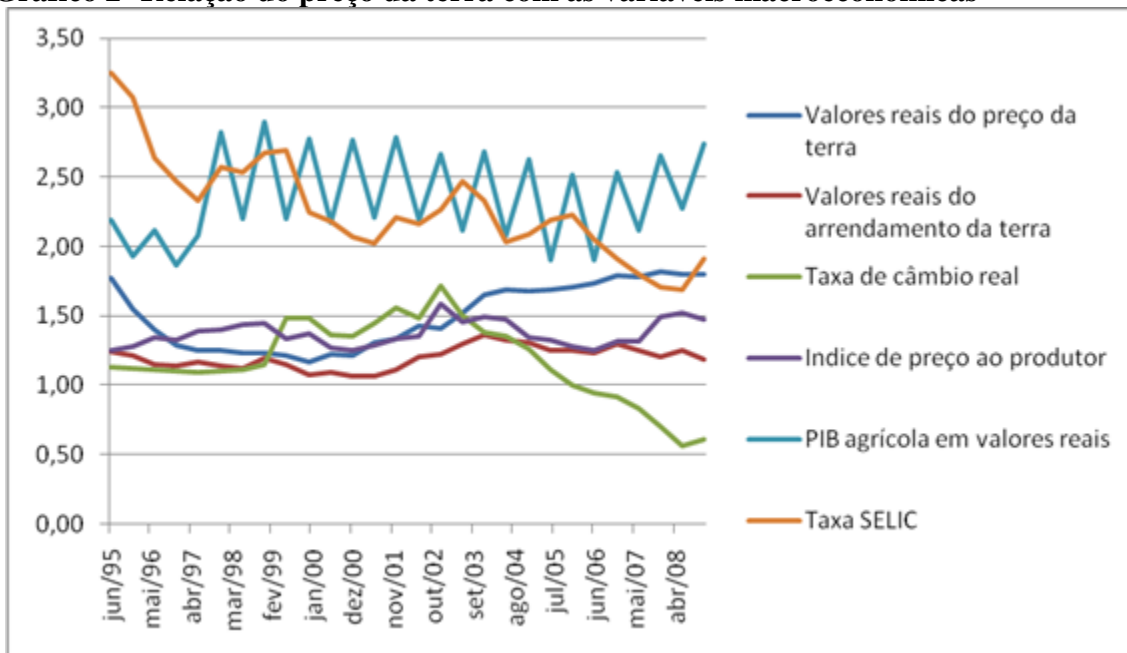
“O Plano Real teve consequências muito importantes sobre o preço da terra rural. A redução drástica da inflação fez com que a terra rural como ativo especulativo perdesse sua atratividade perante outros ativos reais e financeiros, afetando negativamente as rendas esperadas de sua utilização especulativa. 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. ”



“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:**



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.



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 IBAPE).

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

Patricia Milene Cardoso Sarkis

CREA:5060495755

Perita formada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE)