



PARECER TÉCNICO -PERICIAL

Parecer AG/01/RG:002/2018

VILMAR DORNELES DE OLIVEIRA

04/04/2018



VILMAR DORNELES DE OLIVEIRA, Engenheiro Agrônomo pela Universidade Federal de Goiás, com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Goiás — CREA-GO nº 3153/D, Perito Judicial e Assistente Técnico, com especializações em Avaliação e Vistoria de Imóveis Rurais, Perícias Técnicas; Assistência Técnica Rural em diversas culturas; Elaboração de Projetos Técnicos, contratado para atuar como assistente técnico, fundado na Lei Federal nº. 8.455/92, assim procede:



1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MORRINHOS-GO
Autos nº 2014007 [REDACTED] ([REDACTED]-75.2014.809-0107)
Natureza: Ação de Liquidação de Sentença
Autores: [REDACTED]
Réu: [REDACTED]

I-HISTÓRICO

Trata-se de uma ação de LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, referente à outra ação, de RECISÃO CONTRATUAL, ambas ajuizadas na 1ª Vara Cível da comarca de Morrinhos-GO, referentes ao compromisso de compra e venda de imóvel rural, situado no município de Edealina-Go, com denominação Fazenda Paraíso do Rio dos Bois, de propriedade de [REDACTED], adquirido por [REDACTED].

II - OBJETIVO DO TRABALHO

O presente **Parecer Técnico** tem por objetivo efetuar os cálculos de apuração dos valores estipulados na Sentença da ação de Recisão Contratual, em assistência técnica a nosso consulente e seu procurador legal, para o perfeito cumprimento da ação de Liquidação de Sentença. Para cumprir este mister, necessário se faz acompanhar todos os procedimentos do Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, proceder à análise do parecer emitido pelo mesmo (contestar ou concordar) e emitir nosso Parecer Técnico, com base em nosso próprio levantamento pericial.

III - DOS TRABALHOS PERICIAIS

Em 27/02/2018, nossa equipe técnica deslocou até a Fazenda Paraíso do Rio dos Bois, município de Edealina-GO, de propriedade de [REDACTED], na companhia de Francisco Pereira da Silva, perito judicial nomeado nos autos e seu auxiliar, Vinícius da Silva Lara, onde procedemos ao início dos trabalhos periciais, com vistorias do imóvel, levantamento fotográfico,



RG: 002/2018

etc. Ressaltamos que o assistente técnico do requerido, Saulo Gonçalves, não se fez presente na ocasião. Posteriormente, retornamos ao imóvel rural, no dia 05/03/2018, onde procedemos a exames complementares, sem a presença do perito judicial.

IV - ANÁLISE DO LAUDO PERICIAL DO PERITO JUDICIAL

O perito judicial, Sr. [REDACTED], emitiu o Laudo Pericial em 14/03/2018, onde consta, em linhas gerais, respostas aos quesitos formulados pelos representantes legais das partes, planilhas de memória de cálculo e uma CONCLUSÃO, aos quais aqui reproduzimos "*ipsis litteris*" os quesitos dos quais divergimos das respostas e apresentamos nossa contestação:

IV.1 - ANÁLISE DAS RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERIDO

Quesito 1) - Se houve o arrendamento, foi o Dr. VALDEVAN que formou o pasto, qual o custo para a formação do hectare de pastos na região do imóvel sob exame?

RESPOSTA do Perito Judicial:


Conforme está demonstrado na Memória de Cálculo IV anexa, juntamente com os recibos, com os valores pagos pelo Requerido, foi no valor de R\$ 41.000,00, que atualizado para janeiro de 2018, é de R\$ 198.792,99.

Comentário à resposta do perito: Na resposta, o nobre perito afirma que o valor está atualizado até janeiro de 2018. No entanto, a planilha de memória de cálculo IV corrige os valores até fevereiro de 2018 (ver abaixo final da planilha e indicação em seta vermelha). Não há qualquer referência à área efetivamente formada e, ao confrontarmos o valor acima (R\$ 41.000,00) o mesmo é divergente com o valor da resposta ao Quesito 3, abaixo, ou seja, R\$ 41.000,00 divididos por R\$ 183,60/ha totalizariam uma área de 223,31 ha, no entanto, a área total do imóvel é de apenas 193,60 ha. A área máxima possível para formação de pastagens neste imóvel é de 150 ha, visto que existe a área de reserva legal, mais apps, mais benfeitorias, que somadas



RG: 002/2018

totalizam cerca de 43,60 ha. Os valores apresentados como gastos com sementes na planilha de memória de cálculo IV (R\$ 21.000,00), são inteiramente irreais para aquela data (novembro de 2005), uma vez que, para formar a área possível no imóvel (150 ha), seriam necessários 2250 kg de sementes de capim brachiária (brachiária brizantha cv Marandú) com vc de 36% ao preço atual de mercado de R\$ 9,0/kg, gerando um custo de R\$ 20.250,00, portanto menor do que o valor apresentado para mais de 12 anos atrás.



30/10/17	145			1,00000	-	1.689,84		170.674,03
30/11/17	146			1,00370	631,49	1.706,74		173.012,27
30/12/17	147			1,00018	31,14	1.730,12		174.773,53
30/01/18	148			1,00026	45,44	1.747,74		176.566,71
28/02/18	149			1,00023	40,61	1.765,67		178.372,99
02/03/18	150	Maç de Obra	20.000,00				420,00	198.792,99
VALOR TOTAL APURADO, R\$			41.000,00					198.792,99

Quesito 2) - Qual a margem de lucro para os arrendamentos na região?

RESPOSTA do Perito Judicial:

A margem de lucro do arrendamento dos pastos na região foi constatado, na atualidade, a preço de mercado, considerando o período em que o Requerido permaneceu no imóvel rural foi de 1,97% por Hectare.

Comentário à resposta do perito: Não vislumbramos nenhuma clareza na resposta do perito, visto que a porcentagem de 1,97% por hectare não faz referência a nenhum tipo de cálculo monetário conhecido.

Quesito 3) - Qual o custo de renovação de pastos após arrendamento?

RESPOSTA do Perito Judicial:

O custo de renovação de pastos, após o arrendamento, a preço de mercado, na região da fazenda em tela, nesta data, capim branquearão é de R\$183,60, por Hectare.

Comentário à resposta do perito: O valor apresentado na resposta não faz referência à área efetivamente formada em pastagens, bem como aos orçamentos analíticos de custos com insumos (sementes, adubos,



corretivos) e serviços (aração, gradagem, plantio) para se compor um custo total.

Quesito 4) - Quantos meses o pasto *in casu* esteve de posse de cada parte?

RESPOSTA do Perito Judicial:

A fazenda esteve na posse do Requerido, desde julho de 2005 até abril de 2014, perfazendo, portanto, um total de 8 (Oito anos) e 9 (nove) meses conforme fls. 1034/1036 dos autos.

Comentário à resposta do perito: A posse do imóvel, por parte do Sr. Valdevan Afonso da Silva, segundo consta dos autos, estendeu-se de 07/06/2005 a 24/03/2014, portanto 105 meses e 18 dias.

Quesito 5) - Qual a estimativa de lucro de cada parte quando detentora do imóvel sob exame?

RESPOSTA do Perito Judicial:

Tendo em vista que a maior parte do tempo o Imóvel rural esteve mais na posse do Requerido, e nos autos não há indicação de valores auferidos durante a sua posse, fica prejudicado qualquer apuração de numerários, para ambas as partes.

Comentário à resposta do perito: A resposta afirmando que não há valores auferidos ao requerido no período de sua posse do imóvel, não procede, uma vez que o mesmo alugou as pastagens do imóvel para terceiros, gerando receita ao mesmo. Inclusive, na resposta ao Quesito nº 02, o perito faz menção a lucros sobre arrendamentos das pastagens existentes no imóvel.

Quesito 6) - Quais as benfeitorias necessárias e úteis feitas quando da posse do imóvel e em razão do investimento total de Valdevan na formação de pastagens e benfeitorias no imóvel, este valorizou em cerca de quanto?

RESPOSTA do Perito Judicial:



RG: 002/2018

Nos autos não constam nenhum documento comprovando a feitura de Benfeitorias /melhorias. No entanto, conforme os recibos comprovantes dos gastos no plantio de Capim braquearão, e demonstrados na Memória de Cálculo IV, anexa, foi atualizado os valores para fevereiro de 2018. no total de Saldo Credor do Requerido de R\$ 198.792,99 .

Comentário à resposta do perito: Causa estranhamento a ambiguidade da resposta ao quesito, pois afirma que nos autos **não** constam comprovantes de pagamentos na feitura de benfeitorias/melhorias, e logo em seguida faz os seguinte comentário "...conforme os recibos comprovantes dos gastos no plantio de Capim...", e ainda apresenta valores destes custos, corrigidos até fevereiro de 2018.

Quesito 7) - Quantas arrendamentos foram juntados no processo, conforme fls.133 a 159, dos autos de liquidação de sentença feitos pelo Sr. Valdevan Há outros arrendamentos juntados?

RESPOSTA do Perito Judicial:

Foram juntados 4 (Quatro) Contratos de arrendamento de pastos, que gerou um total de R\$ 188.000,00 (Cento e Oitenta Mil Reais), em moeda da época, conforme estão demonstrados na Memória de Cálculo II. anexa, que atualizado para fevereiro de 2018. tem-se um Saldo Credor do Requerente de R\$ 861.992,92.

Comentário à resposta do perito: Analisado a planilha de memória de Cálculo II, o valor apurado é de R\$ 1.468.550,58, corrigidos até 30/01/2018 e não fevereiro de 2018 como acima descrito (Ver abaixo fragmento da planilha e as setas vermelhas), havendo também conflito de informações dos valores constantes na resposta do perito ao quesito, ou seja R\$ 861.992,92. Ressaltamos que os contratos de arrendamentos acima discriminados foram feitos pelo Sr. Valdevan com terceiros (estranho à relação do contrato de compra e venda do imóvel), sendo o primeiro com data inicial em 10/11/2006, a partir da qual foram atualizados, e não da data de posse do imóvel (07/06/2005), portanto, estes cálculos não se prestam, de modo algum, como "Saldo Credor" do requerente, como faz crer o perito.

30/11/17	133	20/37		1,00000	-	14.157,20			1.429.876,96
30/12/17	134	20/37		1,00370	5.290,54	14.298,77			1.449.466,27
30/01/18	135	20/37		1,00000	-	14.494,66	4.589,64		1.468.550,58
			358.000,00			VATOR TOTAL APURADO R\$			1.468.550,58



Quesito 9) - Pelas datas atinentes ao processo, e toda a discussão que envolve o mesmo, é possível afirmar que o Sr. Valdevan formou o pasto do móvel?

a) Se sim, qual o valor dispensado por ele?

b) Qual o valor deste investimento, (e por conseguinte prejuízo, por ter perdido a terra), nos dias atuais?

c) Se verificado que um dos arrendamentos fora desfeito, e o réu sofrido prejuízos, é possível que ele seja objeto para Cálculo de futuras indenizações? Se afirmativa a resposta. qual o valor a ser utilizado para este cálculo?

RESPOSTA do Perito Judicial:

Sim, pelo que está demonstrado na Memória de cálculo II anexa, o pasto foi reformado para depois ser alugado.

- O valor está demonstrado na Memória de Cálculo II, anexa.

- Quanto ao arrendamento desfeito, a Pericia não tem como afirmar

Comentário à resposta do perito:

a) Há um equívoco na resposta ao quesito, quando o perito menciona a Memória de Cálculo II, uma vez que esta planilha se trata dos valores gerados pelo aluguel das pastagens do imóvel pelo Sr. Valdevan a terceiros.

b) O perito comete o mesmo erro cometido na resposta ao item anterior, ou seja, a planilha de Memória de Cálculo II não se refere à formação de pastagens.

MEMÓRIA DE CÁLCULO - II - PROC: 201400711457(71145-75,2014-8090107) 1a. VARA CIVEL DA COMARCA DE MORRINHOS - GO REQTE: MARIO CEZAR XAVIER FREITAS FILHO REQDO; VALDEVAN AFONSO DA SILVA NATUREZA; AÇÃO LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA VALORES APURADOS DE ACORDO COM A DETERMINAÇÃO JUDICIAL, FLS. 20/37, JÁ TRANSITADA EM JULGADA, ALUGUEIS DE PASTOS, CREDITO DO REQUERENTE
--



Quesito 10) - Qual o valor dos arrendamentos juntados no processo, e corrigidos até janeiro de 2018?

a) É possível que seja calculado um valor de indenização ao autor por outros meios senão os arrendamentos juntados? Se afirmativa, qual o período efetivamente comprovado no processo? E qual o seu valor atualizado?

RESPOSTA do Perito Judicial:

O valor dos arrendamentos juntados no processo e corrigido até janeiro de 2018, está demonstrado na Memória de Cálculos II, anexa, cujo valor é de R\$ 1.090.721,69 (Hum Milhão, Noventa Mil, Setecentos e Vinte e Um Reais e Sessenta e Nove Centavos).

Comentário à resposta do perito: Conforme demonstrado na planilha de Memória de Cálculo II, o valor apurado pelo perito é de R\$ 1.468.550,58 (ver tabela no comentário ao quesito 7) e não o valor acima mencionado de R\$ 1.090.721,69. Como visto, o perito entra em conflito com os valores por ele mesmo calculados.

Quesito 11) - Qual o valor pago pelo réu pela propriedade? E qual o valor pago por ele corrigido até a data de janeiro de 2018?

a) Se aplicado o dinheiro pago pelo Sr. Valdevan, quanto de vantagem o autor lucrou da data do pagamento até a presente data?

RESPOSTA do Perito Judicial:

O valor pago pelo Requerido, conforme fls. 65 (autos de Rescisão Contratual) e fls.26150 (Autos de Liquidação de Sentença) foi de RS 335.000,00 (Trezentos e Trinta e Cinco Mil Reais Mil Reais). Este valor atualizado para janeiro de 2018, conforme está demonstrado na Memória de Cálculo I, anexa, é de RS 3.170 168,88 (Três Milhões, Cento e Setenta Mil e Cento e Sessenta Oito Reais e Oitenta e Oito Centavos).

Comentário à resposta do perito: Mais uma vez o perito *apresenta-se equivocado* ao responder o quesito, uma vez que cita o valor de RS 335.000,00 (Trezentos e Trinta e Cinco Mil Reais Mil Reais) como o



RG: 002/2018

valor pago inicialmente pelo Sr. Valdevan, porém, na planilha de Memória de Cálculo I utiliza o valor de R\$ 355.000,00 (Trezentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais Mil Reais).

Quesito 14) - Conforme extraído dos autos, o autor adentrou no bem sem autorização judicial por um período, qual foi esse período, tendo por base as fls. 307 e seguintes, e fls. anteriores também dos respectivos autos

a) E qual o valor desse constrangimento sofrido pelo Sr. Valdevan?

b) Esse valor deve ser abatido na indenização pleiteada pelo autor? E qual o valor?

RESPOSTA do Perito Judicial:

Nas fls. 307 dos autos de Rescisão Contratual tem um informativo com diversos valores, sendo que no último lançamento Consta: Mário Cesar Xavier de Freitas Filho, uma relação de soma de valores do cartório de Pontalina-GO, Banco do Brasil, em 18/11/2003 no valor de R\$ 12.900,00. E nas fls.308, consta que, em 09/12/2005 (Falta de pagamento), valor de RS 11.061.02. Ainda nas fls. 310, há uma comunicação do Banco do Brasil Agencia de Rio Verde, de um Saldo Devedor em atraso de empréstimo de Capital de Giro Rápido nº 070.402132, nulo em razão de inadimplência - o valor do empréstimo no Banco do Brasil com vencimento para 18/11/2005 era de RS 12.900.00, conforme fls. 307 dos autos. Quanto a pergunta “b”. não é da competência do Perito Oficial dizer o direito. Essa atribuição é somente do Magistrado do feito. A sentença, de fls. 26/37 e fls.38/53 dos autos, determinam que:

"Os autores deverão ser reintegrados na Posse do Imóvel, Entretanto deverão devolver ao réu o valor lá receb4do. ou seja. R\$ 335.000.00. corrigido monetariamente desde o recebimento em (25.06.2005)". Portanto, devem ser os autores indenizados pela ocupação do móvel rural consistente no valor referente ao seu arrendamento anual, desde que o réu tomou posse em (07/06/2005) do imóvel rural, até a sua efetiva desocupação e entrega aos autores, Depois de apurada, a indenização poderá ser abatida do valor que deverá ser restituído ao réu, tudo a ser apurado em liquidação de sentença por ARBITRAMENTO. Condeno o réu a indenizar aos autores pela ocupação do imóvel rural, na forma acima



RG: 002/2018

estabelecida, valor que, devera ser apurado em liquidação de sentença, Finalmente, condeno o réu nas custas processuais".

Comentário à resposta do perito: Estranhamente, o perito informa dados de dívidas existentes junto a agentes financeiros do Sr. Mário César, sem relação com o contrato de compra e venda do imóvel, fugindo totalmente da essência do quesito formulado e dos objetivos da perícia.

Quesito 15) - Qual o valor venal do imóvel na ocasião em foi firmado o contrato de compra e venda em 07/06/2005? E qual valor atualizado do imóvel em 2018?

RESPOSTA do Perito Judicial:

Conforme constam das fls.45/47 dos autos de Rescisão contratual, foi de R\$ 775.000,00, em 07 de junho de 2005.

-Conforme consta da avaliação realizada pela Corretora de IMÓVEL, Cópia anexa, ANA PAULA SILVA MARTINS, CRECI N/º 10.340, residente e domiciliada em INDIARA-GO. 64-98151-3738, o valor do Imóvel Rural para 05 de dezembro de 2017, era de R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais) por Alqueire. O Imóvel Rural em questão tem 84,17 Alqueires. Corresponde a R\$ 10.105.500,00 (Dez Milhões, Cento e Cinco Mil e Quinhentos Reais).

Comentário à resposta do perito: O valor venal informado para o imóvel em 07/06/2005 corresponde à realidade, conforme acordado pelas partes no contrato de compra e venda. No entanto, ao atualizar o valor do imóvel, o perito comete **grave equívoco**. O mesmo utilizou como referência uma avaliação de uma área que não corresponde à área do imóvel em questão, ou seja, a área do imóvel objeto do contrato de compra e venda é de 193,60 ha e não de 84,17 alqueires (407,38 ha).

Quesito 17) - Qual o valor atualizado dos arrendamentos apresentados nos autos, a serem pagos pelo autor? Ou seja, qual o valor real da demanda e não os R\$ 475.115,15 (quatrocentos e setenta e cinco mil cento e quinze reais e quinze centavos aludidos pelo autor)?



RESPOSTA do Perito Judicial:

Conforme está demonstrado na Memória de Cálculo II, anexa, Crédito do Requerente o valor dos arrendamentos de pastos atualizados para fevereiro de 2018 é de R\$ 1.090.721,69.

Comentário à resposta do perito: A resposta apresentada pelo perito a este quesito apresenta divergências em relação aos critérios escolhidos por ele mesmo. Inicialmente, cita que os cálculos verificados na planilha Memória de Cálculo II, foram atualizados para fevereiro de 2018, no entanto, a planilha mostra atualização somente até 30/01/2018. Apresenta, ainda, o valor de R\$ 1.090.721,69 como resultado dos cálculos da planilha, porém, no entanto a própria planilha mostra o resultado R\$ 1.468.550,58. Além de que, os cálculos na planilha em referência, somente se iniciam em 10/11/2006 e não na data da posse do imóvel (07/06/2005). Temos então que os valores auferidos pelo Sr. Valdevan em contratos de arrendamentos celebrados com terceiros, **não se prestam ao cálculo do Crédito do Requerente**, porque, **comprovadamente**, não houve arrendamento durante todo o período de posse do imóvel pelo Sr. Valdevan (entre 07/06/2005 e 24/03/2014), tendo sido apresentado nos autos apenas 04 (quatro) contratos de arrendamento, com áreas e períodos variados.

Quesito 20) - Qual o rendimento mensal do dinheiro pago pelo Sr. Valdevan ao autor, da entrega do dinheiro até a presente data? O rendimento mensal somado ao valor pago até a data de hoje, qual o valor que o autor vem se beneficiando até a presente data/2018?

RESPOSTA do Perito Judicial:

O valor está demonstrado na Memória de Cálculo 1, anexa. Veja a Conclusão da Perícia.

Comentário à resposta do perito: Ver item IV.3 - ANÁLISE DAS CONCLUSÕES DO PERITO JUDICIAL.



Quesito 21) - Diante de todos os quesitos apresentados, bem como as situações expostas, qual o valor a ser restituído ao Sr. Valdevan?

RESPOSTA do Perito Judicial:

Veja a conclusão da perícia.

Comentário à resposta do perito: Ver item IV.3 - ANÁLISE DAS CONCLUSÕES DO PERITO JUDICIAL.

IV.2 - ANÁLISE DAS RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERENTE

Quesito 1) - Promover a descrição do imóvel rural que foi objeto do compromisso de compra e venda e das glebas que o compõe.

RESPOSTA do Perito Judicial:

O Imóvel Rural, objeto do compromisso de compra e venda, cuja glebas compões-se de 84,17 Alqueires, cujo confrontamento está demonstrados no Mapa anexo, Doc. N° 0001/0006.

Comentário à resposta do perito: Resposta em descompasso com a realidade, a área real do imóvel em questão é de 193,60 ha, e não 84,17 alqueires (407,38 ha) citados pelo perito.

Quesito 2) - Apontar as características do imóvel rural relativo aos seguintes itens:

- a) condições de localização, acesso, proximidade com cidades, facilidade de escoamento de produção.
- b) se o imóvel era servido por energia elétrica:
- c) recursos hídricos disponíveis:
- d) topografia;
- e) vegetação;



f) outras características relevantes para produção agropecuária e determinação do valor do arrendamento.

RESPOSTA do Perito Judicial:

a) - Imóvel Rural denominada por Fazenda Paraíso, com área de 84,17 alqueires, localizada no Município de Edealina-GO.

b) - A fazenda paraíso é servida por energia elétrica, na atualidade.

c) - A fazenda Paraíso é servida pelos recursos Hídricos denominados “Córregos Cipó Leiteiro” e mais diversas nascentes.

d) - A topografia é ondulada, com algumas áreas de planícies

e) - A vegetação é de serrado baixo.

f) - Localizada a 13(treze) Km de Edealina-GO, sendo 7(sete) Km de asfalto e 6(seis) Km de estrada de Terra batida, chão em perfeito estado de conservação, estrada sem buracos.

Comentário à resposta do perito: Novamente o perito se equivocou quanto à área real do imóvel em questão.

Quesito 4) - Considerando a resposta do quesito anterior relativa a atividade produtiva, indicar a capacidade produtiva média da região ou de imóvel semelhantes — no caso de agricultura o tipo de lavoura e sua produtividade: no caso da pecuária: a capacidade de exploração em razão do número de animais bovinos suportados.

RESPOSTA do Perito Judicial:

Quesito prejudicado por estar em desacordo com as decisões judiciais.

Comentário à resposta do perito: O perito se equivocou em responder o quesito, o qual tem relevância nos cálculos de capacidade de lotação das pastagens do imóvel.

Quesito 5) - Indicar a avaliação ou preço atual do imóvel, esclarecendo o método, critérios e fatores utilizados.

RESPOSTA do Perito Judicial:



RG: 002/2018

O preço ou valor do imóvel rural, está demonstrado no documento, anexo numerado de 0001 ate 006, elaborado pela AGNEL Imóveis Ltda, pela Corretora de Imóvel Rural, Ana Paula Martins, Creci/P10,340, (64)35471736 e (64)-98151-3738, no valor de R\$ 10.105.500,00(Dez Milhões, Cento e Cinco Mil e Quinhentos Reais).

Comentário à resposta do perito: O perito comete *grave equívoco*. O mesmo utilizou como referência uma avaliação de uma área que não corresponde à área do imóvel em questão, ou seja, a área do imóvel objeto do contrato de compra e venda é de 193,60 ha e não de 84,17 alqueires (407,38 ha).

Quesito 6) - Considerando as características do imóvel rural, indicar o valor atual para o seu arrendamento anual, apontando o método, critérios e fatores utilizados para sua determinação.

RESPOSTA do Perito Judicial:

Em se tratando de quesito hipotético a perícia não pode manifestar.

Comentário à resposta do perito: O perito se esquivou em responder o quesito, o qual tem muita relevância para se chegar à receita gerada na atividade pecuária explorada no imóvel (capacidade de lotação das pastagens - U.A./ha), deixando de mencionar também o tipo de gramíneas existentes, a fertilidade do solo, etc.

Quesito 7) - Indicar a relação existente:

- a) avaliação do imóvel rural X valor do arrendamento anual e;
- b) atividade produtiva/produtividade do imóvel rural X valor do arrendamento; ou seja, no caso da agricultura apontar o número de sacas ou a proporção de produtividade estimada a que equivale o valor do arrendamento anual por hectare; no caso da pecuária, o valor médio por cabeça de gado correspondente ao arrendamento anual;

RESPOSTA do Perito Judicial:

O quesito está em desacordo com a Liquidação da Sentença. Por isso, fica prejudicado a resposta.



Comentário à resposta do perito: O perito se esquivou em responder os itens do quesito, cujas respostas trariam subsídios aos cálculos do potencial de geração de receita do imóvel na sua exploração na atividade pecuária, que, ao contrário do que afirma o perito, trata-se de um dos objetivos da perícia.

Quesito 9) - Descrever, com base nos contratos existente nos autos, os arrendamentos realizados pelo réu Valdevan Afonso da Silva a terceiros no período em que esteve na posse do imóvel, indicando os arrendatários, as datas de vigência dos contratos, os valores contratados e as glebas arrendadas (arrendamento total ou parcial - com indicação do total em hectares).

RESPOSTA do Perito Judicial:

Os Contratos de Arrendamento e os seus valores e períodos pactuados estão demonstrados na **Memória de cálculo II, anexa**

Comentário à resposta do perito: A planilha Memória de Cálculo II, como anteriormente já mostramos (Comentário à resposta ao Quesito 17 do requerido), apresenta divergências de datas e valores. O perito se esquivou de responder as demais indagações do quesito.

Quesito 10) - Indicar o valor do arrendamento anual (ou arrendamento anual proporcional), ano a ano, durante o período de 07/06/2005 até 24/03/2014, apontando o método critérios e fatores utilizados para sua determinação.

RESPOSTA do Perito Judicial:

Os contratos, valores e períodos pactuados entre as partes estão demonstrados na Memória de Cálculo II, anexa.

Comentário à resposta do perito: Os cálculos apresentas na planilha Memória de Cálculo II (contendo vários equívocos já explanados) não se prestam para responder o quesito. O que se pediu foi o valor de mercado dos arrendamentos em cada ano de posse do imóvel pelo Sr. Valdevan.



Quesito 12) - Indicar o valor da indenização apurada objeto desta liquidação de sentença.

RESPOSTA do Perito Judicial:

Veja a conclusão da pericia

IV.3 - ANÁLISE DAS CONCLUSÕES DO PERITO JUDICIAL

1 — Na Memória de Cálculo 1, anexa, estão demonstrados os valores com atualização pelo INPC e juros de 12% ao ano e multa de 2% como determina o artigo 406 do Código Civil de 2002, que vigora a partir de janeiro de 2013. Dessa forma, o valor de R\$ 335.000,00. de 25/06/2005, como determina a sentença já transitada e julgada, o Saldo Credor do Requerido, Sr. Valdevan Afonso da Silva, atualizado para 30 de janeiro de 2018, é de R\$ 3.163.068,88.

Comentário ao tópico da conclusão do perito:

Julgamos improcedentes as conclusões do perito judicial, vez que o mesmo procedeu os cálculos referentes aos débitos do Sr. Mário César para com o Sr. Valdevan com se este fosse inadimplente, aplicando, além do indexador INPC-IBGE, juros de mora COMPOSTOS e multa. Ora, na relação de compra e venda do imóvel, o Sr. Mário César recebeu apenas a primeira parcela do valor acordado e entregou a posse de todo o imóvel, tornando-se única e exclusivamente CREDOR na transação. Em nenhum momento pode ser considerado como inadimplente, sendo pois o valor que o mesmo tem a restituir de ser corrigido apenas monetariamente pelo indexador INPC-IBGE, sem juros de mora ou multa.

Por outro lado, o Sr. Valdevan, deixou de efetuar o pagamento de duas parcelas do valor acordado, mesmo estando de posse do imóvel e dele usufruindo, e foi reconhecidamente tido como inadimplente nos autos do processo de rescisão contratual (processo nº 200900561917), devendo pois serem os débitos do Sr. Valdevam serem corrigidos com juros de mora e multa.



2 - Na Memória de Cálculo IV, anexa, estão demonstrados a apuração dos valores pagos pelo Requerido, Sr. Valdevan Afonso da Silva, no melhoramento do solo, sementes de capim branqueara e mão de obra, dos Arrendamentos dos pastos, com atualização dos valores pagos, atualizados pelo INPC, JUROS DE 12% AO ANO e multa de 2%, como determina o artigo 406 do Código Civil de 2002, que vigora a partir de janeiro de 2013. Dessa forma o valor atualizado para 30 de janeiro de 2018, é Credor do Requerido, Sr. Valdevan Afonso da Silva, é de R\$ 198.792,99.

Comentário ao tópico da conclusão do perito:

A sentença proferida no processo de rescisão contratual (processo nº 200900561917) não autoriza cálculos de formações e/ou reformas de pastagens realizadas por qualquer um dos envolvidos (Sr. Valdevan ou Sr. Mário) para compor os débitos de cada parte.

3 - Na Memória de Cálculo II, anexa, estão demonstrados a apuração dos Arrendamentos dos pastos, com atualização dos valores pagos, realizado conforme os contratos acostados aos autos, atualizados pelo INPC e mais juros de 12% ao ano e multa de 2%, como determina o artigo 406 do Código Civil, atualizado até 30/01/2018, onde o Saldo CREDOR do Requerente, Sr. Mario Cesar Xavier Freitas Filho é de R\$ 1.090.721,69.

Comentário ao tópico da conclusão do perito:

Contratos de aluguéis de pastagens firmados entre o Sr. Valdevan e terceiros, por serem parciais e não sincronizados com os períodos regulares anuais a partir de 07/06/2005 (posse do imóvel) até a data limite de 24/03/2014 (reintegração de posse do imóvel), não se prestam ao cálculo do verdadeiro valor gerado na exploração do imóvel durante todo o período.

5- Nas Memórias de Cálculo V/VI, anexas, estão demonstrados a apuração dos valores de recuperação das Cercas, das casas da sede e dos colonos, dos currais e as benfeitorias indicadas nas fotos, de como se encontram as instalações da fazenda atualmente. Os valores foram atualizados para 30/01/2018 pelo INPC e mais juros de 12% ao ano e multa de 2% é de R\$ 251.827,53.



Comentário ao tópico da conclusão do perito:

A sentença proferida no processo de rescisão contratual (processo nº 200900561917) não autoriza cálculos de reformas de pastagens cercas, residências, currais, etc feitos por qualquer um dos envolvidos (Sr. Valdevan ou Sr. Mário) para compor os débitos de cada parte. Inclusive há a citação da planilha VI, no entanto, a mesma não foi somada no valor total apresentado nesta conclusão.

RESUMO, SALDO CREDOR DO REQUERENTE

Portanto, após a compensação de Crédito e Débito do Requerente para com o Requerido o saldo em 31/01/2018 é credor do Requerido de R\$ 1.646.812,74 (hum milhão, seiscentos e quarenta e seis mil, oitocentos e doze reais e setenta e quatro centavos) .

Comentário ao tópico da conclusão do perito:

Conforme expusemos em nossos comentários, julgamos que foram cometidos inúmeros equívocos por parte do perito judicial em seu Laudo Pericial, de modo que a CONCLUSÃO apresentada pelo mesmo não reflete o que determina a sentença proferida na ação de Rescisão Contratual e, tampouco, apresenta coerência entre os cálculos por ele mesmo efetuados, deixando de contabilizar valores apostos em planilhas de memórias de cálculo acostadas aos autos.

V - DO NOSSO PARECER TÉCNICO

V.1 - RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERIDO

Quesito 1) - Se houve o arrendamento, foi o Dr. VALDEVAN que formou o pasto, qual o custo para a formação do hectare de pastos na região do imóvel sob exame?

RESPOSTA:

1- Prejudicado, por fugir ao objeto da perícia. Questionamentos relativos a determinação de quem promoveu a formação de pastagem ou o custo da formação do pasto extrapolam o objeto da perícia que deve apurar em relação ao imóvel rural o “valor referente ao seu



RG: 002/2018

arrendamento anual, desde que o réu tomou posse (07/06/2005) do imóvel rural até a sua efetiva desocupação e entrega aos autores” atendendo a seguinte determinação da sentença: “condeno o réu a indenizar aos autores pela ocupação do imóvel rural, na forma acima estabelecida, valor que deverá ser apurado em liquidação de sentença”. (trechos da sentença na fl. 34 do processo de liquidação).

Quesito 2) - Qual a margem de lucro para os arrendamentos na região?

RESPOSTA:

2- A apuração da “margem de lucro” somente pode ser realizada caso a caso, considerando diversos fatores, como o custo de aquisição de um determinado bem de produção, o período de retorno do investimento etc, não existindo elementos suficientes no processo para especificação de lucro.

Quesito 3) - Qual o custo de renovação de pastos após arrendamento?

RESPOSTA:

Prejudicado – conforme a resposta apresentada ao quesito n.º 1.

Quesito 4) - Quantos meses o pasto *in casu* esteve de posse de cada parte?

RESPOSTA:

De acordo com a sentença que é objeto do processo de liquidação o réu tomou posse do imóvel em 07/06/2005, e a sua devolução ocorreu em 24/03/2014 de acordo com Auto de Reintegração de Posse (fls. 168 do processo de liquidação), portanto o réu esteve na posse do imóvel rural por 08 (oito) anos, 09 (nove) meses e 18 (dezoito dias).

Quesito 5) - Qual a estimativa de lucro de cada parte quando detentora do imóvel sob exame?

RESPOSTA:



Prejudicado – vide respostas aos quesitos n.º 01 e 02.

Quesito 6) - Quais as benfeitorias necessárias e úteis feitas quando da posse do imóvel e em razão do investimento total de Valdevan na formação de pastagens e benfeitorias no imóvel, este valorizou em cerca de quanto?

RESPOSTA:

Prejudicado. Não existe no processo qualquer determinação deste juízo para se apurar benfeitorias feitas pelo réu e nem indicação de quais seriam estas benfeitorias.

Quesito 7) - Quantas arrendamentos foram juntados no processo, conforme fls.133 a 159, dos autos de liquidação de sentença feitos pelo Sr. Valdevan Há outros arrendamentos juntados?

RESPOSTA:

Consta no processo 04 contratos de arrendamentos descritos abaixo:

1. Contrato de locação/Imóvel Rural – fls. 54 e 141 do processo de liquidação:

Arrendatário: Lázaro Sebastião Lopes

Data do Contato: 27/11/2006

Objeto do Contrato: 05 (cinco) alqueires de terra

Período de Vigência: 10/11/2006 a 10/11/2007

Valor do Arrendamento anual: R\$42.000,00

2. Contrato de locação/Imovel Rural – fls. 156 do processo de liquidação:

Arrendatário: Joaquim Gonçalves Montes

Data do Contato: 28/11/2007

Objeto do Contrato: 168 há ou 35 (cinco) alqueires de terra

Período de Vigência: 28/11/2007 a 01/12/2008

Valor do Arrendamento: R\$40.000,00

3. Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural – fls. 147 do processo de liquidação:

Arrendatário: Joaquim Mesquita da Silva Filho

Data do Contato: 08/10/2009



Objeto do Contrato: 193,60ha ou 40 (quarenta) alqueires

Período de Vigência: 01/01/2010 a 31/12/2010

Prorrogação: até 31/12/2012 – conforme informação da SEFAZ-GO fls. 142

Valor do Arrendamento anual: R\$47.500,00

4. Contrato de locação/Imovel Rural – fls. 169 do processo de liquidação:

Arrendatário: Rodrigo de Oliveira Moraes

Data do Contato: 15/08/2013

Objeto do Contrato: 193,60ha ou 40 (quarenta) alqueires

Período de Vigência: 15/08/2013 a 15/08/2014

Valor do Arrendamento: R\$4.500,00 por mês ou R\$54.000,00 ao ano

Quesito 8) - Complementando a pergunta anterior, em análise aos autos deste processo é possível verificar se dentre os arrendamentos juntados nos autos se algum destes arrendamentos fora desfeito? Se sim, por qual motivo? E ainda sendo afirmativa a primeira assertiva, de qual parte fora o prejuízo? E de quanto fora esse prejuízo, pela rescisão do arrendamento?

RESPOSTA:

Não tem documentos no processo que demonstrem que algum dos contratos foram desfeitos.

Quesito 9) - Pelas datas atinentes ao processo, e toda a discussão que envolve o mesmo, é possível afirmar que o Sr. Valdevan formou o pasto do móvel?

a) Se sim, qual o valor dispensado por ele?

b) Qual o valor deste investimento, (e por conseguinte prejuízo, por ter perdido a terra), nos dias atuais?

c) Se verificado que um dos arrendamentos fora desfeito, e o réu sofrido prejuízos, é possível que ele seja objeto para Cálculo de futuras indenizações? Se afirmativa a resposta. qual o valor a ser utilizado para este cálculo?

RESPOSTA:



RG: 002/2018

Não tem elementos no processo que atestam que o Sr. Valdevan tenha formado pastagem no imóvel. A questão de formação de pastagem e seu custo não foi objeto de decisão do juízo e por isso extrapolam os limites da apreciação pericial, como já mencionado na resposta ao quesito n.º 01.

Quesito 10) - Qual o valor dos arrendamentos juntados no processo, e corrigidos até janeiro de 2018?

a) É possível que seja calculado um valor de indenização ao autor por outros meios senão os arrendamentos juntados? Se afirmativa, qual o período efetivamente comprovado no processo? E qual o seu valor atualizado?

RESPOSTA:

Nos autos foram apresentados contratos de arrendamentos firmados pelo Sr. Valdevan com terceiros, com os seguintes valores e datas iniciais:

- R\$42.000,00, 10/11/2006
- R\$40.000,00, 28/11/2007
- R\$47.500,00, 01/01/2010
- R\$47.500,00, 01/01/2011
- R\$47.500,00, 01/01/2012
- R\$54.000,00, 15/08/2013

Os valores acima, corrigidos monetariamente, apresentam-se na tabela abaixo:



Instituto Goiano de Perícias

Valores dos contratos de arrendamentos praticados pelo Sr. Valdevan com terceiros.



Data de atualização dos valores: janeiro/2018

Indexador utilizado: INPC-IBGE

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês (pro-rata) calculado pela data inicial do período

Acréscimo de 2,00% referente a multa.

Valor Singelo = valor praticado nos contratos dos arrendamentos juntados nos autos.

ITEM	PERÍODO INICIAL	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1% a.m.	MULTA 2%	TOTAL
1	10/11/2006	42.000,00	80.544,95	109.514,28	1.610,90	191.670,13
2	28/11/2007	40.000,00	73.209,50	90.633,36	1.464,19	165.307,05
3	01/01/2010	47.500,00	77.332,68	75.064,25	1.546,65	153.943,58
4	01/01/2011	47.500,00	72.636,58	61.668,46	1.452,73	135.757,77
5	01/01/2012	47.500,00	68.473,46	49.803,03	1.369,47	119.645,96
6	15/08/2013	54.000,00	71.048,96	37.892,78	1.420,98	110.362,72
Sub-Total						R\$ 876.687,21
TOTAL GERAL						R\$ 876.687,21

a) Sim, é possível calcular o valor de indenização ao autor, estimando o valor do arrendamento anual, conforme determinado na sentença, considerando a atividade desenvolvida no imóvel, que é a pecuária, o índice médio de lotação das pastagens e o valor mensal praticado por unidade animal (U.A.).

O período a ser considerado, de acordo com a sentença, é o período de ocupação do imóvel pelo Sr. Valdevan, de 07/06/2005 até 24/03/2014. Os valores de mercado dos aluguéis de pastagens praticados na região do imóvel, ano a ano a partir da data de ocupação do imóvel até sua efetiva reintegração de posse, foram calculados e inseridos na Planilha Memória de Cálculo I - em anexo, onde também foram atualizados monetariamente pelo indexador INPC-IBGE, com juros de mora e multa.



Quesito 11) - Qual o valor pago pelo réu pela propriedade e qual o valor pago por ele corrigido até a data de janeiro de 2018?
a) Se aplicado o dinheiro pago pelo Sr. Valdevan, quanto de vantagem o autor lucrou da data do pagamento até a presente data?

RESPOSTA:

De acordo com a sentença, o Réu pagou apenas a primeira parcela no valor de R\$ 355.000,00 em 25.06.2005, do total de R\$ 775.000,00 que havia sido contratado para a venda do imóvel rural. Conforme demonstrado na Planilha Memória de Cálculo II - em anexo, este valor, corrigido monetariamente pelo indexador INPC-IBGE totaliza R\$ 705.989,14 (setecentos e cinco mil, novecentos e oitenta e nove reais e quatorze centavos).

a) Não existem elementos que autorizem o cálculo de aplicação ou lucro dos recursos pagos pelo Réu e recebidos pelo autor. É possível afirmar que o valor recebido pelo autor, que representava apenas 45,80% do preço total contratado pela venda do imóvel, devidamente atualizado corresponde a R\$ 705.989,14.

Quesito 12) - Conforme a sentença proferida pelo juízo competente, a data de início para se pagar a indenização é de 07/06/2005, no entanto a data final, como descrita na sentença é de até a sua efetiva desocupação, tendo em vista que o Sr. Valdevan não podia adentrar na terra pois era ameaçado por parte do autor, tendo boletins de ocorrência confirmando o mesmo e, até mesmo o autor adentrando na posse sem autorização, e também levando em consideração que os arrendamentos feitos por ele, somente aconteceram quando o Sr. Valdevan ganhava judicialmente a reintegração de posse do bem em questão?

RESPOSTA:

O período de referência para apuração da indenização é de 07/06/2005 até 24/03/2014. Vide resposta ao quesito n.º 04.



Outras questões apontadas no quesito devem ser decididas pelo juízo.

Quesito 13) - É possível afirmar que nas vezes que fora concedida a posse ao Sr. Valdevan mediante ordem judicial, seja cobrado algum valor do mesmo?

a) Se afirmativa, com base em que fundamento?

RESPOSTA:

A perícia tem por finalidade determinar o valor do arrendamento anual do imóvel rural, correspondente a indenização devida pelo Réu ao Autor, tendo por fundamento a sentença.

Quesito 14) - Conforme extraído dos autos, o autor adentrou no bem sem autorização judicial por um período, qual foi esse período, tendo por base as fls. 307 e seguintes, e fls. anteriores também dos respectivos autos

a) E qual o valor desse constrangimento sofrido pelo Sr. Valdevan?

b) Esse valor deve ser abatido na indenização pleiteada pelo autor? E qual o valor?

RESPOSTA:

Prejudicado, por fugir ao objeto da perícia. As questões levantadas no quesito devem ser apreciadas pelo juízo. Ressaltamos que o processo de Liquidação de Sentença ainda não possui as fls. 307. As fls. 307 dos autos de Reintegração de Posse consta cópia de um extrato de restrições cadastrais do autor, que não tem relação com os questionamento elaborados no quesito.

Quesito 15) - Qual o valor venal do imóvel na ocasião em que foi firmado o contrato de compra e venda em 07/06/2005? E qual valor atualizado do imóvel em 2018?

RESPOSTA:



RG: 002/2018

Pode-se considerar, sem rigor na avaliação, que o valor venal do imóvel na ocasião do contrato de compra e venda era o próprio preço estabelecido pelas partes, ou seja, R\$775.000,00.

A avaliação do imóvel é questão complexa que deveria ser objeto de perícia própria, se necessário, assim por não ser esta a questão específica deste trabalho pericial, adota-se com parâmetro (referência/didática) a avaliação feita em dezembro de 2017, pela corretora de Imóvel ANA PAULA SILVA MARTINS, CRECI 10.340, em propriedade vizinha que compunha com imóvel rural em questão, gleba de terras da qual foi desmembrada, documento fornecido pelo autor, que apontou o valor de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) por alqueire. Assim, com base nesta avaliação o valor atual do imóvel de 40 alqueires seria de R\$4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais).

Quesito 16) - Diante dos fatos ocorridos, qual foi o valor estimado, em virtude do requerido não ter a escritura do imóvel legalizada, com isto não pode almejar benefícios para a propriedade, tais como FCO e outros, onde poderia investir de forma gradativa e melhorias no patrimônio.

RESPOSTA:

Prejudicado. O questionamento foge aos limites da perícia.

Quesito 17) - Qual o valor atualizado dos arrendamentos apresentados nos autos, a serem pagos pelo autor? Ou seja, qual o valor real da demanda (e não os R\$475115,15 (quatrocentos e setenta e cinco mil cento e quinze reais e quinze centavos aludidos pelo autor)?

RESPOSTA:

O valor atualizado dos arrendamentos anuais referentes ao período em que o réu esteve na posse do imóvel, calculado seguindo determinação da sentença, é R\$ 1.522.506,65 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e sessenta e cinco centavos) , como demonstrado na planilha Memória de Cálculo I - em anexo, sendo este o valor correspondente a indenização devida pelo réu Valdevan Afonso da Silva ao autor Mário Cesar Xaveir Freitas Filho.



Quesito 18) - Por fim, analisando todos os quesitos acima, qual o valor da indenização a ser paga pelo autor? E explicá-la detalhadamente.

RESPOSTA:

De acordo com a sentença, o Réu pagou apenas a primeira parcela no valor de R\$ 355.000,00 em 25.06.2005, do total de R\$ 775.000,00 que havia sido contratado para a venda do imóvel rural. Conforme demonstrado na Planilha Memória de Cálculo II - em anexo, este valor, corrigido monetariamente pelo indexador INPC-IBGE totaliza R\$ 705.989,14 (setecentos e cinco mil, novecentos e oitenta e nove reais e quatorze centavos).

Quesito 19) - Qual o valor do lucro efetivamente tido pelo Sr. Valdevan em relação ao imóvel em questão?

RESPOSTA:

O questionamento foge aos limites da perícia. Contudo, cabe esclarecer ao juízo os seguintes aspectos:

- O Sr. Valdevan pagou pelo imóvel rural parte do preço correspondente a R\$ 355.000,00, equivalente a 45,80% do preço contratado e esteve na posse do imóvel por 08 (oito) anos, 9 (nove) meses e dezoito dias, podendo explorá-lo integralmente.

- Recebeu a título de arrendamento, conforme contratos juntados no processo, o valor total de R\$ 278.500,00.

- Além do valor dos arrendamentos comprovados no processo, o réu pode explorar diretamente todo o imóvel rural no período que em que não estava arrendado a terceiros, como também utilizou parte do imóvel, uma vez que, os arrendamentos feitos ao Sr. LAZARO SEBASTIÃO LOPES (período de 10/11/2006 a 10/11/2007) e ao Sr. JOAQUIM GONÇALVES MONTES (período de 28/11/2007 a 01/12/2008) foram parciais, o primeiro de apenas 5 alqueires e o segundo de 35 alqueires (do total de 40 alqueires).



Quesito 20) - Qual o rendimento mensal do dinheiro pago pelo Sr. Valdevan ao autor, da entrega do dinheiro até a presente data? O rendimento mensal somado ao valor pago até a data de hoje, qual o valor que o autor vem se beneficiando até a presente data/2018?

RESPOSTA:

Não existe elementos no processo para apurar eventuais rendimentos auferidos pelo autor em razão do valor recebido.

Pode-se afirmar para esclarecimento do juízo:

- o autor recebeu pelo imóvel rural 45,80% do preço contratado;
- o autor ficou privado da posse e qualquer exploração do imóvel durante 08 (oito) anos, 9 (nove) meses e dezoito dias;
- a importância recebida, R\$ 355.000,00, atualizada monetariamente pelo indexador INPC-IBGE, entre 25/06/2005 e 30/01/2018 equivale a R\$ 705.989,14.

Quesito 21) - Diante de todos os quesitos apresentados, bem como as situações expostas, qual o valor a ser restituído ao Sr. Valdevan?

RESPOSTA:

A pericia tem por objetivo apurar o valor dos arrendamentos anuais no período em que o réu ficou na posse do imóvel. Conforme apontado na conclusão, o valor apurado é de R\$ **1.522.506,65 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e sessenta e cinco centavos)** conforme planilha Memória de Cálculo I - em anexo. Esse valor de acordo com a sentença corresponde a indenização a ser paga pelo Réu, Sr. Valdevan Afonso da Silva, ao autor, Sr. Mário Cesar Xavier Freitas Filho.

Apesar de não se objeto do processo de liquidação, de acordo com a sentença, deve ser restituído ao Sr. Valdevan o valor de R\$355.000,00 atualizado monetariamente desde 25/06/2005, o que equivale a R\$ 705.989,14 – planilha Memória de Cálculo II - em anexo.



V.2 - RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERENTE

Quesito 1) - Promover a descrição do imóvel rural que foi objeto do compromisso de compra e venda e das glebas que o compõe.

RESPOSTA:

O imóvel rural denominado Fazenda Paraíso do Rio dos Bois, está localizado no município de Edealina-GO, com área total de 193,60 ha. A sede do imóvel está localizada nas coordenadas geográficas S 17°28.452' e WO 49°44.559', altitude de 517m em relação ao nível do mar, distante da sede do município aproximadamente 15 km e de Goiânia aproximadamente 160 km. Confronta com os imóveis de Mário César Xavier de Freitas, Nestor F. Neves e Dinamir.

O relevo predominante é o plano/suave ondulado, com aptidão para exploração da atividade agrícola e/ou pecuária (leite/corte), sendo mais adequado para a exploração da atividade pecuária, uma vez que as terras do imóvel pertencem às Classes I, II e III de capacidade de uso do solo, segundo a classificação de Norton. Classe I são terras cultiváveis seguras e permanentemente, sem a necessidade da adoção de práticas conservacionistas. Classe II são terras cultiváveis que exigem uma ou mais práticas de conservação do solo a fim de poderem ser cultivadas seguras e permanentemente. Classe III são terras cultiváveis que exigem práticas intensivas ou complexas para que possam ser cultivadas seguras e permanentemente. (Classe I --> 20% do imóvel; Classe II --> 60% do imóvel; Classe III --> 20% do imóvel).

A propriedade é servida por três córregos, sendo um perene, denominado "Cipó Leiteiro", outro junto à sede sem denominação e intermitente e outro do lado oeste do imóvel, sem denominação e intermitente.

O imóvel possui a área de reserva legal e as áreas de preservação permanente de aproximadamente 40 ha, cerca de 3,6 ha são ocupados pela sede/benfeitorias e aproximadamente 150 ha são pastagens formadas, sendo em torno de 60 ha de pastagens de capim brachiária (*Brachiaria brizantha* cv. Morandú) consorciado com capim



RG: 002/2018

mombaça (*Panicum maximum* cv. Mombaça) e 90 ha de capim brachiária (*Brachiaria brizantha* cv. Morandú), em estado bom/regular de manejo. A vegetação nativa do imóvel é composta por espécies do Bioma Cerrado, tais como: Aroeira (*Myracrodruon urundeuva* Allemão), Embaúba/Imbaúba (*Cecropia glaziovii* Sneathlage), Mutamba (*Guazuma ulmifolia* Lam.); Pau de Óleo (*Copaifera langsdorffii* Desf.); Angico (*Anadenanthera macrocarpa*); Capitão (*Terminalia fagifolia* Mart.); Pequi (*Caryocar brasiliense* Cambess); Vinhático (*Plathymenia reticulata* Benth.); etc. e as palmeiras: Gueroba/Guariroba (*Syagrus oleracea*), Macaúba (*Acrocomia aculeata*) e Bacuri (*Pradosia lutexens*).

O solo do imóvel é do tipo Latossolo (amarelo/vermelho escuro/roxo) de textura argilosa/argilo arenosa, e a fertilidade variando de média/alta, semelhante à da maioria dos imóveis da região.

A região onde se localiza do imóvel possui duas estações climáticas bem definidas, a estação das secas (abril/setembro) e uma estação das águas (outubro/março). O índice pluviométrico da região varia em torno de 1300 mm a 1600 mm/ano, com temperatura média anual superior a 20° C.

O imóvel possui uma casa sede de aproximadamente 170 m², construída em alvenaria, coberta com telhas de barro cozido (americana/francesa), piso de cimento queimado, contendo área coberta na parte da frente, quarto, sala, cozinha, com instalações elétricas e sanitários em estado regular de conservação. Possui duas casas de empregados com aproximadamente 80 m² de área construída, cada uma, construídas em alvenaria, cobertas com telhas de barro (francesas), contendo sala, quarto, cozinha, banheiro, com instalações elétricas e sanitárias em estado regular de conservação.

Junto à sede o imóvel possui um conjunto de curral, contendo uma remanga com mancos de eucalipto a cada 2m, 12 fios de arame liso, corrimão de vigotas em madeira de lei (ipê roxo), em bom estado de conservação; uma divisão de um curral construída com cordoalha de 1/4 de polegadas de diâmetro, com 10 fios, mancos de eucalipto a cada 2m, corrimão de madeira de lei; currais internos com mancos de aroeira/ipê, cerca corrente, em estado regular/ruim de conservação; apartadouro/seringa com mancos e vigotas de ipê roxo em bom estado de conservação; tronco coberto com telhas de barro (telhas

RG: 002/2018

francesas), com esteio de aroeira, vigotas e caibros da cobertura de ipê roxo; uma passarela em madeira de lei em bom estado de conservação.

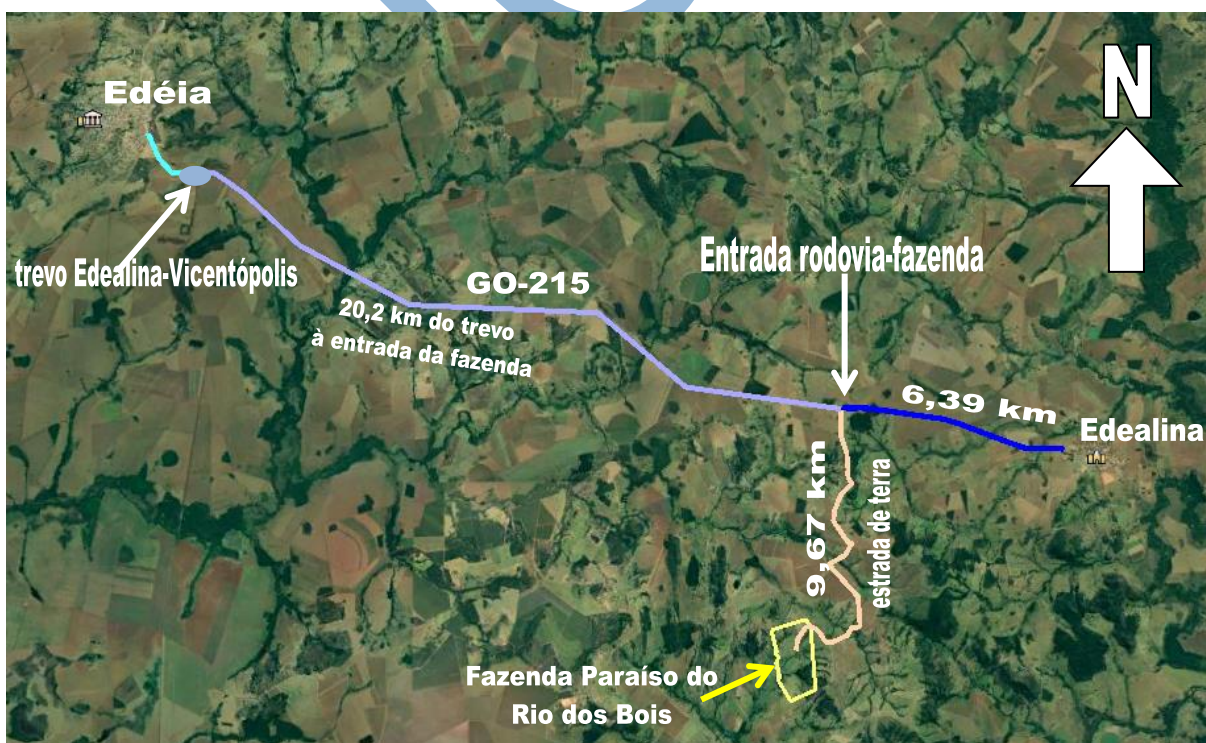
Não possui embarcadouro, apenas vestígios de que ele existia no passado; um paiol com varandas laterais (fechadas); um galinheiro e uma pocilga, todos em estado regular de conservação. Existe uma área de aproximadamente 1,0 ha para a criação de suínos, fechada com lascas de aroeira cravadas (fincadas) lado a lado em forma de parede com aproximadamente 0,5 m de altura e estacas de aroeira com aproximadamente 1,2 m de altura, com fios de arame liso, em estado regular/ruim de conservação.

Quesito 2) - Apontar as características do imóvel rural relativo aos seguintes itens:

a) condições de localização, acesso, proximidade com cidades, facilidade de escoamento de produção.

RESPOSTA:

Veja o mapa de localização abaixo:





Conforme pode ser visualizado no mapa acima, o imóvel encontra-se distante apenas cerca 15 km da cidade de Edealina, sendo 9,67 km em estrada de terra em boas condições e 6,39 km de rodovia pavimentada em bom estado de conservação, tornando fácil o escoamento de produção, possível durante o ano todo.

b) se o imóvel era servido por energia elétrica:

RESPOSTA:

O imóvel é servido por energia elétrica monofásica.

c) recursos hídricos disponíveis:

RESPOSTA:

A propriedade é servida por três córregos, sendo um perene, denominado "Cipó Leiteiro", outro junto à sede sem denominação e intermitente e outro do lado oeste do imóvel, sem denominação e intermitente.

d) topografia;

RESPOSTA:

Predomina o relevo plano e suave ondulado (plano --> 0% a 2%: representa 20% do imóvel; suave ondulado --> 2% a 8%: representa 80% do imóvel)

e) vegetação;

RESPOSTA:

A vegetação nativa do imóvel é composta por espécies do Bioma Cerrado.

f) outras características relevantes para produção agropecuária e determinação do valor do arrendamento.

RESPOSTA:

Conforme descritas anteriormente.



RG: 002/2018

Quesito 3) - Indicar qual ou quais as atividades produtivas mais adequadas ou possíveis de serem exploradas no imóvel, ou seja, a indicação do uso dos solos, considerando o seu aproveitamento eficiente, com manutenção e manejos adequados: - podendo, se for o caso, proceder ao fracionamento do imóvel (em razão do solo, topografia etc) para apontar mais de uma atividade produtiva, indicando, também, a atividade predominante.

RESPOSTA:

O imóvel rural possui aptidão pecuária e/ou agrícola, no entanto, enquadra-se melhor para a exploração da atividade pecuária, predominando o relevo plano e suave ondulado, e enquadra-se dentro das classes I, II e III de capacidade de uso do solo, de acordo com a classificação de Norton (I= 20% da área; II=60% da área; III=20% da área).

Quesito 4) - Considerando a resposta do quesito anterior relativa a atividade produtiva, indicar a capacidade produtiva média da região ou de imóvel semelhantes — no caso de agricultura o tipo de lavoura e sua produtividade: no caso da pecuária: a capacidade de exploração em razão do número de animais bovinos suportados

RESPOSTA:

A capacidade de suporte/lotação das pastagens do imóvel é de 1,3 U.A./ha em aproximadamente 60 ha de pastagens de capim brachiária (*Brachiaria brizantha* cv. Marandu) consorciada com capim mombaça (*Panicum maximum* cv. Mombaça) e também de 1,3 U.A./ha em aproximadamente 90 ha de pastagens de capim brachiária (*Brachiaria brizantha* cv. Marandu). Portanto, são 150 ha de pastagens com capacidade de lotação de 1,3 U.A./ha.

Quesito 5) - Indicar a avaliação ou preço atual do imóvel, esclarecendo o método, critérios e fatores utilizados.

RESPOSTA:

A avaliação do imóvel é questão complexa que deveria ser objeto de perícia própria, se necessário, assim por não ser esta a questão



RG: 002/2018

especifica deste trabalho pericial, adota-se como parâmetro a avaliação feita em dezembro de 2017, pela corretora de Imóvel ANA PAULA SILVA MARTINS, CRECI 10.340, em propriedade vizinha que compunha com imóvel rural em questão, gleba de terras da qual foi desmembrada, documento fornecido pelo autor, que apontou o valor de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) por alqueire. Assim, com base nesta avaliação o valor atual do imóvel de 40 alqueires seria de R\$4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais).

Quesito 6) - Considerando as características do imóvel rural, indicar o valor atual para o seu arrendamento anual, apontando o método, critérios e fatores utilizados para sua determinação.

RESPOSTA:

Como o imóvel possui aptidão para a exploração agrícola e/ou pecuária, adequando-se melhor para a exploração da atividade pecuária, com terras de média/alta fertilidade e pastagens formadas com gramíneas de alta performance, com manejo adequado das mesmas, e considerando as áreas formadas de aproximadamente 150 ha, com lotação de 1,3 U.A./ha, a um valor mensal de R\$ 35,00 /U.A., teremos um valor mensal de R\$ 6.825,00, gerando uma receita anual de R\$ 81.900,00.

Quesito 7) - Indicar a relação existente:

- a) avaliação do imóvel rural X valor do arrendamento anual e;
- b) atividade produtiva/produtividade do imóvel rural X valor do arrendamento; ou seja, no caso da agricultura apontar o número de sacas ou a proporção de produtividade estimada a que equivale o valor do arrendamento anual por hectare; no caso da pecuária, o valor médio por cabeça de gado correspondente ao arrendamento anual;

RESPOSTA:



RG: 002/2018

a) A relação existente entre o valor de um imóvel rural e o valor de seu arrendamento, certamente é uma relação direta, ou seja, o valor do arrendamento será proporcional ao valor do imóvel.

b) O valor de aluguel de pastagens praticado na região é de R\$ 35,00 por mês, por unidade animal (U.A.), gerando um valor de R\$ 420,00 ao ano, por U.A. Como a área formada em pastagens no imóvel é de 150 ha, com uma capacidade de locação de 1,3 U.A./ha, teremos uma área ponderada de 195 ha. Portanto, 195 ha x R\$ 420,00 por U.A. por ano, teremos uma receita total anual de R\$ 81.900,00 (oitenta e um mil e novecentos reais).

Nota: Uma unidade animal (U.A.), corresponde a 450 kg de peso de um animal adulto.

Quesito 8) - Indicar a forma usualmente utilizada para pagamento nos contratos de arrendamento rural, esclarecendo se o pagamento é feito de maneira antecipada ou vencida.

RESPOSTA:

As formas de pagamentos praticados no meio rural, variam de acordo com os critérios estabelecidos entre as partes, assim como as épocas de liquidação dos mesmos.

Normalmente, o mais usual é que o pagamento seja efetuado no final de cada mês vencido, mesmo que o contrato seja celebrado pelo período de um ano.

Quesito 9) - Descrever, com base nos contratos existente nos autos, os arrendamentos realizados pelo réu Valdevan Afonso da Silva a terceiros no período em que esteve na posse do imóvel, indicando os arrendatários, as datas de vigência dos contratos, os valores contratados e as glebas arrendadas (arrendamento total ou parcial - com indicação do total em hectares).

RESPOSTA:

Consta no processo 04 contratos de arrendamentos apresentados nos autos descritos abaixo:



RG: 002/2018

Contrato de locação/Imóvel Rural – fls. 54 e 141 do processo de liquidação:

Arrendatário: Lázaro Sebastião Lopes

Data do Contato: 27/11/2006

Objeto do Contrato: 05 (cinco) alqueires de terra

Período de Vigência: 10/11/2006 a 10/11/2007

Valor do Arrendamento anual: R\$42.000,00

Contrato de locação/Imóvel Rural – fls. 156 do processo de liquidação:

Arrendatário: Joaquim Gonçalves Montes

Data do Contato: 28/11/2007

Objeto do Contrato: 168 há ou 35 (cinco) alqueires de terra

Período de Vigência: 28/11/2007 a 01/12/2008

Valor do Arrendamento: R\$40.000,00

Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural – fls. 147 do processo de liquidação:

Arrendatário: Joaquim Mesquita da Silva Filho

Data do Contato: 08/10/2009

Objeto do Contrato: 193,60ha ou 40 (quarenta) alqueires

Período de Vigência: 01/01/2010 a 31/12/2010

Prorrogação: até 31/12/2012 – conforme informação da SEFAZ-GO fls. 142

Valor do Arrendamento anual: R\$47.500,00

Contrato de locação/Imóvel Rural – fls. 169 do processo de liquidação:

Arrendatário: Rodrigo de Oliveira Moraes

Data do Contato: 15/08/2013

Objeto do Contrato: 193,60ha ou 40 (quarenta) alqueires

Período de Vigência: 15/08/2013 a 15/08/2014

Valor do Arrendamento: R\$4.500,00 por mês ou R\$54.000,00 ao ano

Quesito 10) —Indicar o valor do arrendamento anual (ou arrendamento anual proporcional), ano a ano, durante o período de 07/06/2005 até 24/03/2014, apontando o método critérios e fatores utilizados para sua determinação.

RESPOSTA:



Dos Critérios e fatores:

De pesquisas na região onde situa-se o imóvel rural Paraíso do Rio dos Bois, realizada junto a especialistas da localidade, como zootenistas, engenheiros agrônomos e pecuaristas da região, obtivemos que o valor atual (em janeiro de 2018) de aluguel de pastagens, é de R\$ 35,00/U.A./mês. Com este dado, considerando o fator de capacidade de lotação de 1,3 U.A/ha, obtemos o valor= 1,3 X 35= R\$ 45,5/U.A/ha/mês. Sendo a área efetivamente formada em pastagens na propriedade de 150 ha, e calculando pelo período de 1 ano (12 meses), obtivemos o valor = 45,5x150x12 = **R\$ 81900,00** (oitenta e um mil e novecentos reais) o valor atual de aluguel de pastagens do imóvel rural em questão.

Com o valor atual do aluguel das pastagens procedemos a regressão do mesmo para cada período anual entre 07/06/2005 e 24/03/2014, sendo o último período de apenas 9 meses e 16 dias, portanto o valor do aluguel foi calculado proporcionalmente. Utilizamos em nossos cálculos o indexador INPC-IBGE e como parâmetro os valores dos contratos de arrendamentos praticados pelo Sr. Valdevam com terceiros e juntados aos autos. Estes contratos apresentam períodos anuais não sincronizados com os períodos anuais a partir da data de ocupação do imóvel e tampouco relacionam as áreas efetivamente formadas em pastagens no imóvel. Deste modo, os valores por nós apresentados representam áreas de pastagens, valores praticados e períodos anuais a partir da data de ocupação do imóvel (07/06/2005) até a efetiva reintegração de posse (24/03/2014).

Dos valores calculados:

1	07/06/2005 a 07/06/2006	R\$ 41.209,85
2	07/06/2006 a 07/06/2007	R\$ 42.347,16
3	07/06/2007 a 07/06/2008	R\$ 43.894,28
	07/06/2008 a 07/06/2009	R\$ 46.865,02
5	07/06/2009 a 07/06/2010	R\$ 49.370,48
6	07/06/2010 a 07/06/2011	R\$ 51.937,70
7	07/06/2011 a 07/06/2012	R\$ 55.321,09
8	07/06/2012 a 07/06/2013	R\$ 58.016,12
9	07/06/2013 a 24/03/2014 --> 9 meses e 16 dias	R\$ 59.463,54



RG: 002/2018

Quesito 11) - Evoluir o valor de cada arrendamento anual (ou o valor do arrendamento anual proporcional), atualizando-os monetariamente pelo INPC (IBGE) e acrescido de juros de mora legais, desde a data em que supostamente seriam devidos (conforme resposta ao quesito 8). considerando: a) o entendimento pacífico da jurisprudência do STJ de que na liquidação da sentença devem ser incluídos os juros de mora ainda que não previstos no título executivo judicial; b) a mora ou situação de inadimplência do réu/comprador que foi reconhecida na sentença.

RESPOSTA:

A evolução dos valores dos aluguéis de pastagem de cada ano para o mês de janeiro de 2018, calculados pelo indexador INPC-IBGE, com juro de mora legais de 12% a.a e multa de 2%, encontram-se na planilha de valores abaixo:

Instituto Goiano de Perícias		Valores de mercado de aluguel de pastagens praticados na região de Edealina - Go nos períodos anuais entre 07/06/2005 e 24/03/2014				
Data de atualização dos valores: janeiro/2018						
Indexador utilizado: INPC-IBGE						
Juros moratórios simples de 12,00% ao ano (pro-rata) calculado pela data inicial do período						
Acréscimo de 2,00% referente a multa.						
Valor Singelo = valor de mercado dos aluguéis na região, nos períodos anuais a partir da posse do imóvel						
ITEM	PERÍODO	VALOR SINGELO (R\$)	VALOR ATUALIZADO (R\$)	JUROS MORATÓRIOS 12% a.a. (R\$)	MULTA (R\$)	TOTAL (R\$)
1	07/06/2005 a 07/06/2006	41.209,85	81.893,94	126.116,66	1.637,88	209.648,47
2	07/06/2006 a 07/06/2007	42.347,16	81.893,94	116.152,90	1.637,88	199.684,72
3	07/06/2007 a 07/06/2008	43.894,28	81.893,94	106.189,14	1.637,88	189.720,96
4	07/06/2008 a 07/06/2009	46.865,02	81.893,94	96.198,08	1.637,88	179.729,90
5	07/06/2009 a 07/06/2010	49.370,48	81.893,94	86.234,31	1.637,88	169.766,12
6	07/06/2010 a 07/06/2011	51.937,70	81.893,94	76.270,54	1.637,88	159.802,34
7	07/06/2011 a 07/06/2012	55.321,09	81.893,94	66.306,78	1.637,88	149.838,59
8	07/06/2012 a 07/06/2013	58.016,12	81.893,94	56.315,73	1.637,88	139.847,54
9	07/06/2013 a 24/03/2014 - -> 9 meses e 16 dias	59.463,54	78.479,20	44.419,23	1.569,58	124.468,01



Sub-Totais	448.425,24	733.630,72	774.203,37	14.672,62	1.522.506,65
TOTAL GERAL					R\$ 1.522.506,65

Quesito 12) - Indicar o valor da indenização apurada objeto desta liquidação de sentença.

RESPOSTA:

Conforme o valor apurado na Planilha de Memória de Cálculo I e na tabela resumida inserida na resposta ao quesito anterior, o valor é de **R\$ 1.522.506,65 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e sessenta e cinco centavos).**

CONCLUSÃO

Face a tudo o que acima foi exposto, procedemos as diligências ao imóvel e à análise aos documentos apresentados nos autos, e sobretudo, o que se encontra determinado pela autoridade judicial na sentença, conforme os cálculos efetuados e apresentados nas planilhas de Memória de Cálculo I e Memória de Cálculo II, em anexo, concluimos que o valor a ser pago pelo Sr. Valdevan Afonso da Silva ao Sr. Mário César Xavier de Freitas Filho, é de **R\$ 1.522.506,65 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil, quinhentos e seis reais e sessenta e cinco centavos).**

É o relatório.

Goiânia, 04 de abril de 2018.

Eng^o Agr^o. Vilmar Dorneles de Oliveira CREA-GO-3153/D
Perito Assistente Técnico



ANEXO 01

Instituto Goiano de Perícias		PLANILHA MEMÓRIA DE CÁLCULO I		
Descrição dos cálculos				
Arrendamentos (aluguéis) de pastagens da Fazenda Paraíso do Rio dos Bois - Edealina-GO em períodos anuais de 07/06/2005 a 24/03/2014				
Indexador e metodologia de cálculo		INPC-IBGE - Calculado pro-rata die.		
Período da correção		7/6/2005 a 30/1/2018		
Taxa de juros (%)		12 % a.a. simples		
Período dos juros		7/6/2005 a 30/1/2018		
Multa (%)		2%		
Dados calculados				
1	Aluguel de 07/06/2005 a 07/06/2006	R\$ 41.209,85	Fator de correção - 4620 dias - 1,987242	
2	Aluguel de 07/06/2006 a 07/06/2007	R\$ 42.347,16	Fator de correção - 4255 dias - 1,933871	
3	Aluguel de 07/06/2007 a 07/06/2008	R\$ 43.894,28	Fator de correção - 3890 dias - 1,865709	
4	Aluguel de 07/06/2008 a 07/06/2009	R\$ 46.865,02	Fator de correção - 3524 dias - 1,747443	
5	Aluguel de 07/06/2009 a 07/06/2010	R\$ 49.370,48	Fator de correção - 3159 dias - 1,658763	
6	Aluguel de 07/06/2010 a 07/06/2011	R\$ 51.937,70	Fator de correção - 2794 dias - 1,576772	
7	Aluguel de 07/06/2011 a 07/06/2012	R\$ 55.321,09	Fator de correção -2429 dias - 1,480338	
8	Aluguel de 07/06/2012 a 07/06/2013	R\$ 58.016,12	Fator de correção - 2063 dias - 1,411572	
	Aluguel de 07/06/2013 a 24/03/2014	R\$ 59.463,54		
9	--> 9 meses e 16 dias		Fator de correção - 1698 dias -1,319787	
Termo inicial		Termo final	Variação do período	Valor
1			R\$ 41.209,85	
	07/06/2005	01/07/2005	-0,0880 (%)	41.173,58
	01/07/2005	01/08/2005	0,0300 (%)	41.185,93
	01/08/2005	01/09/2005	0,0000 (%)	41.185,93
	01/09/2005	01/10/2005	0,1500 (%)	41.247,71
	01/10/2005	01/11/2005	0,5800 (%)	41.486,95
	01/11/2005	01/12/2005	0,5400 (%)	41.710,98
	01/12/2005	01/01/2006	0,4000 (%)	41.877,82



RG: 002/2018

	01/01/2006	01/02/2006	0,3800 (%)	42.036,96
	01/02/2006	01/03/2006	0,2300 (%)	42.133,64
	01/03/2006	01/04/2006	0,2700 (%)	42.247,40
	01/04/2006	01/05/2006	0,1200 (%)	42.298,10
	01/05/2006	01/06/2006	0,1300 (%)	42.353,09
	01/06/2006	01/07/2006	-0,0700 (%)	42.323,44
2			R\$ 42.347,16	
	07/06/2006	a 01/07/2006	-0,0560 (%)	84.670,60
	01/07/2006	01/08/2006	0,1100 (%)	84740,00
	01/08/2006	01/09/2006	-0,0200 (%)	84723,06
	01/09/2006	01/10/2006	0,1600 (%)	84858,60
	01/10/2006	01/11/2006	0,4300 (%)	85223,50
	01/11/2006	01/12/2006	0,4200 (%)	85581,44
	01/12/2006	01/01/2007	0,6200 (%)	86112,04
	01/01/2007	01/02/2007	0,4900 (%)	86534,00
	01/02/2007	01/03/2007	0,4200 (%)	86897,44
	01/03/2007	01/04/2007	0,4400 (%)	87279,78
	01/04/2007	01/05/2007	0,2600 (%)	87506,72
	01/05/2007	01/06/2007	0,2600 (%)	87734,22
	01/06/2007	01/07/2007	0,3100 (%)	88006,20
3			R\$ 43.894,28	
	07/06/2007	a 01/07/2007		131.900,48
	01/07/2007	01/08/2007	0,3200 (%)	132.431,73
	01/08/2007	01/09/2007	0,5900 (%)	133.213,08
	01/09/2007	01/10/2007	0,2500 (%)	133.546,11
	01/10/2007	01/11/2007	0,3000 (%)	133.946,76
	01/11/2007	01/12/2007	0,4300 (%)	134.522,73
	01/12/2007	01/01/2008	0,9700 (%)	135.827,61
	01/01/2008	01/02/2008	0,6900 (%)	136.764,81
	01/02/2008	01/03/2008	0,4800 (%)	137.421,27
	01/03/2008	01/04/2008	0,5100 (%)	138.122,13
	01/04/2008	01/05/2008	0,6400 (%)	139.006,11
	01/05/2008	01/06/2008	0,9600 (%)	140.340,57
	01/06/2008	01/07/2008	0,9100 (%)	141.617,67
4			R\$ 46.865,02	
	07/06/2008	a 01/07/2008		188.482,69
	01/07/2008	01/08/2008	0,5800 (%)	189.918,72
	01/08/2008	01/09/2008	0,2100 (%)	190.317,56
	01/09/2008	01/10/2008	0,1500 (%)	190.603,04
	01/10/2008	01/11/2008	0,5000 (%)	191.556,04



RG: 002/2018

	01/11/2008	01/12/2008	0,3800 (%)	192.283,96
	01/12/2008	01/01/2009	0,2900 (%)	192.841,60
	01/01/2009	01/02/2009	0,6400 (%)	194.075,76
	01/02/2009	01/03/2009	0,3100 (%)	194.677,40
	01/03/2009	01/04/2009	0,2000 (%)	195.066,76
	01/04/2009	01/05/2009	0,5500 (%)	196.139,64
	01/05/2009	01/06/2009	0,6000 (%)	197.316,48
	01/06/2009	01/07/2009	0,4200 (%)	198.145,20
5			R\$ 49.370,48	
	07/06/2009	a 01/07/2009		247.515,68
	01/07/2009	01/08/2009	0,2300 (%)	248.251,15
	01/08/2009	01/09/2009	0,0800 (%)	248.449,75
	01/09/2009	01/10/2009	0,1600 (%)	248.847,30
	01/10/2009	01/11/2009	0,2400 (%)	249.444,50
	01/11/2009	01/12/2009	0,3700 (%)	250.367,45
	01/12/2009	01/01/2010	0,2400 (%)	250.968,35
	01/01/2010	01/02/2010	0,8800 (%)	253.176,85
	01/02/2010	01/03/2010	0,7000 (%)	254.949,10
	01/03/2010	01/04/2010	0,7100 (%)	256.759,25
	01/04/2010	01/05/2010	0,7300 (%)	258.633,60
	01/05/2010	01/06/2010	0,4300 (%)	259.745,70
	01/06/2010	01/07/2010	-0,1100 (%)	259.460,00
6			R\$ 51.937,70	
	07/06/2010	a 01/07/2010		311.397,70
	01/07/2010	01/08/2010	-0,0700 (%)	311.134,02
	01/08/2010	01/09/2010	-0,0700 (%)	310.916,28
	01/09/2010	01/10/2010	0,5400 (%)	312.595,20
	01/10/2010	01/11/2010	0,9200 (%)	315.471,06
	01/11/2010	01/12/2010	1,0300 (%)	318.720,42
	01/12/2010	01/01/2011	0,6000 (%)	320.632,74
	01/01/2011	01/02/2011	0,9400 (%)	323.646,72
	01/02/2011	01/03/2011	0,5400 (%)	325.394,40
	01/03/2011	01/04/2011	0,6600 (%)	327.541,98
	01/04/2011	01/05/2011	0,7200 (%)	329.900,28
	01/05/2011	01/06/2011	0,5700 (%)	331.780,74
	01/06/2011	01/07/2011	0,2200 (%)	332.510,64
7			R\$ 55.321,09	
	07/06/2011	a 01/07/2011		387.831,73
	01/07/2011	01/08/2011	0,0000 (%)	387.929,08
	01/08/2011	01/09/2011	0,4200 (%)	389.558,40
	01/09/2011	01/10/2011	0,4500 (%)	391.311,41
	01/10/2011	01/11/2011	0,3200 (%)	392.563,57
	01/11/2011	01/12/2011	0,5700 (%)	394.801,19
	01/12/2011	01/01/2012	0,5100 (%)	396.814,67



RG: 002/2018

	01/01/2012	01/02/2012	0,5100 (%)	398.838,44
	01/02/2012	01/03/2012	0,3900 (%)	400.393,91
	01/03/2012	01/04/2012	0,1800 (%)	401.114,63
	01/04/2012	01/05/2012	0,6400 (%)	403.681,74
	01/05/2012	01/06/2012	0,5500 (%)	405.902,00
	01/06/2012	01/07/2012	0,2600 (%)	406.957,39
8			R\$ 58.016,12	
	07/06/2012	a 01/07/2012		464.973,51
	01/07/2012	01/08/2012	0,4300 (%)	467.094,00
	01/08/2012	01/09/2012	0,4500 (%)	469.195,92
	01/09/2012	01/10/2012	0,6300 (%)	472.151,92
	01/10/2012	01/11/2012	0,7100 (%)	475.504,16
	01/11/2012	01/12/2012	0,5400 (%)	478.071,92
	01/12/2012	01/01/2013	0,7400 (%)	481.609,60
	01/01/2013	01/02/2013	0,9200 (%)	486.040,40
	01/02/2013	01/03/2013	0,5200 (%)	488.567,84
	01/03/2013	01/04/2013	0,6000 (%)	491.499,28
	01/04/2013	01/05/2013	0,5900 (%)	494.399,12
	01/05/2013	01/06/2013	0,3500 (%)	496.129,52
	01/06/2013	01/07/2013	0,2800 (%)	497.518,64
9			R\$ 59.463,54	
	07/06/2013	a 01/07/2013		556.982,18
	01/07/2013	01/08/2013	-0,1300 (%)	557.503,77
	01/08/2013	01/09/2013	0,1600 (%)	558.395,78
	01/09/2013	01/10/2013	0,2700 (%)	559.903,45
	01/10/2013	01/11/2013	0,6100 (%)	563.318,86
	01/11/2013	01/12/2013	0,5400 (%)	566.360,78
	01/12/2013	01/01/2014	0,7200 (%)	570.438,58
	01/01/2014	01/02/2014	0,6300 (%)	574.032,34
	01/02/2014	01/03/2014	0,6400 (%)	577.706,15
	01/03/2014	01/04/2014	0,8200 (%)	582.443,34
	01/04/2014	01/05/2014	0,7800 (%)	586.986,40
	01/05/2014	01/06/2014	0,6000 (%)	590.508,31
	01/06/2014	01/07/2014	0,2600 (%)	592.043,64
	01/07/2014	01/08/2014	0,1300 (%)	592.813,29
	01/08/2014	01/09/2014	0,1800 (%)	593.880,36
	01/09/2014	01/10/2014	0,4900 (%)	596.790,37
	01/10/2014	01/11/2014	0,3800 (%)	599.058,17
	01/11/2014	01/12/2014	0,5300 (%)	602.233,18
	01/12/2014	01/01/2015	0,6200 (%)	605.967,03
	01/01/2015	01/02/2015	1,4800 (%)	614.935,34
	01/02/2015	01/03/2015	1,1600 (%)	622.068,59
	01/03/2015	01/04/2015	1,5100 (%)	631.461,83
	01/04/2015	01/05/2015	0,7100 (%)	635.945,20
	01/05/2015	01/06/2015	0,9900 (%)	642.241,06



RG: 002/2018

01/06/2015	01/07/2015	0,7700 (%)	647.186,32
01/07/2015	01/08/2015	0,5800 (%)	650.940,00
01/08/2015	01/09/2015	0,2500 (%)	652.567,35
01/09/2015	01/10/2015	0,5100 (%)	655.895,44
01/10/2015	01/11/2015	0,7700 (%)	660.945,84
01/11/2015	01/12/2015	1,1100 (%)	668.282,34
01/12/2015	01/01/2016	0,9000 (%)	674.296,88
01/01/2016	01/02/2016	1,5100 (%)	684.478,76
01/02/2016	01/03/2016	0,9500 (%)	690.981,31
01/03/2016	01/04/2016	0,4400 (%)	694.021,63
01/04/2016	01/05/2016	0,6400 (%)	698.463,36
01/05/2016	01/06/2016	0,9800 (%)	705.308,31
01/06/2016	01/07/2016	0,4700 (%)	708.623,25
01/07/2016	01/08/2016	0,6400 (%)	713.158,44
01/08/2016	01/09/2016	0,3100 (%)	715.369,23
01/09/2016	01/10/2016	0,0800 (%)	715.941,53
01/10/2016	01/11/2016	0,1700 (%)	717.158,63
01/11/2016	01/12/2016	0,0700 (%)	717.660,64
01/12/2016	01/01/2017	0,1400 (%)	718.665,37
01/01/2017	01/02/2017	0,4200 (%)	721.683,76
01/02/2017	01/03/2017	0,2400 (%)	723.415,80
01/03/2017	01/04/2017	0,3200 (%)	725.730,73
01/04/2017	01/05/2017	0,0800 (%)	726.311,32
01/05/2017	01/06/2017	0,3600 (%)	728.926,04
01/06/2017	01/07/2017	-0,3000 (%)	726.739,26
01/07/2017	01/08/2017	0,1700 (%)	727.974,72
01/08/2017	01/09/2017	-0,0300 (%)	727.756,32
01/09/2017	01/10/2017	-0,0200 (%)	727.610,77
01/10/2017	01/11/2017	0,3700 (%)	730.302,93
01/11/2017	01/12/2017	0,1800 (%)	731.617,48
01/12/2017	01/01/2018	0,2600 (%)	733.519,68
01/01/2018	30/01/2018	0,2151 (%)	735097,82

Totais:

Valor singelo dos aluguéis	R\$ 448.425,24
Valor atualizado dos aluguéis	R\$ 735.097,82
Juros totais	R\$ 774.203,37
Multa	R\$ 14.672,62
Total geral	R\$ 1.522.506,65



ANEXO 02



Instituto Goiano de Perícias

PLANILHA MEÓRIA DE CÁLCULO II

Descrição do cálculo

CORREÇÃO DO VALOR PAGO POR VALDEVAN A MÁRIO CÉSAR (R\$ 355.000,00) EM 25/06/2005 ATÉ 31/01/2018

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 355.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

INPC-IBGE - Calculado pro-rata die.

Período da correção 25/6/2005 a 31/1/2018

Dados calculados

Fator de correção 4603 dias 1,988702

Percentual correspondente 4603 dias 98,87%

Valor corrigido para 31/1/2018

(=) R\$ 705.989,14

Sub Total (=) R\$ 705.989,14

Valor total (=) R\$ 705.989,14

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
25/06/2005	01/07/2005	0,0220 (%)	354.921,87
01/07/2005	01/08/2005	0,0300 (%)	355.028,34
01/08/2005	01/09/2005	0,0000 (%)	355.028,34
01/09/2005	01/10/2005	0,1500 (%)	355.560,88
01/10/2005	01/11/2005	0,5800 (%)	357.623,14
01/11/2005	01/12/2005	0,5400 (%)	359.554,30
01/12/2005	01/01/2006	0,4000 (%)	360.992,52
01/01/2006	01/02/2006	0,3800 (%)	362.364,29
01/02/2006	01/03/2006	0,2300 (%)	363.197,73
01/03/2006	01/04/2006	0,2700 (%)	364.178,36
01/04/2006	01/05/2006	0,1200 (%)	364.615,38
01/05/2006	01/06/2006	0,1300 (%)	365.089,38
01/06/2006	01/07/2006	-0,0700 (%)	364.833,81
01/07/2006	01/08/2006	0,1100 (%)	365.235,13



01/08/2006	01/09/2006	-0,0200 (%)	365.162,08
01/09/2006	01/10/2006	0,1600 (%)	365.746,34
01/10/2006	01/11/2006	0,4300 (%)	367.319,05
01/11/2006	01/12/2006	0,4200 (%)	368.861,79
01/12/2006	01/01/2007	0,6200 (%)	371.148,74



Instituto Goiano de Perícias

PLANILHA MEMÓRIA DE CÁLCULO II

01/01/2007	01/02/2007	0,4900 (%)	372.967,37
01/02/2007	01/03/2007	0,4200 (%)	374.533,83
01/03/2007	01/04/2007	0,4400 (%)	376.181,78
01/04/2007	01/05/2007	0,2600 (%)	377.159,85
01/05/2007	01/06/2007	0,2600 (%)	378.140,47
01/06/2007	01/07/2007	0,3100 (%)	379.312,70
01/07/2007	01/08/2007	0,3200 (%)	380.526,50
01/08/2007	01/09/2007	0,5900 (%)	382.771,61
01/09/2007	01/10/2007	0,2500 (%)	383.728,54
01/10/2007	01/11/2007	0,3000 (%)	384.879,72
01/11/2007	01/12/2007	0,4300 (%)	386.534,71
01/12/2007	01/01/2008	0,9700 (%)	390.284,09
01/01/2008	01/02/2008	0,6900 (%)	392.977,05
01/02/2008	01/03/2008	0,4800 (%)	394.863,34
01/03/2008	01/04/2008	0,5100 (%)	396.877,15
01/04/2008	01/05/2008	0,6400 (%)	399.417,16
01/05/2008	01/06/2008	0,9600 (%)	403.251,56
01/06/2008	01/07/2008	0,9100 (%)	406.921,15
01/07/2008	01/08/2008	0,5800 (%)	409.281,30
01/08/2008	01/09/2008	0,2100 (%)	410.140,79
01/09/2008	01/10/2008	0,1500 (%)	410.756,00
01/10/2008	01/11/2008	0,5000 (%)	412.809,78
01/11/2008	01/12/2008	0,3800 (%)	414.378,45
01/12/2008	01/01/2009	0,2900 (%)	415.580,15
01/01/2009	01/02/2009	0,6400 (%)	418.239,87
01/02/2009	01/03/2009	0,3100 (%)	419.536,41
01/03/2009	01/04/2009	0,2000 (%)	420.375,48
01/04/2009	01/05/2009	0,5500 (%)	422.687,55
01/05/2009	01/06/2009	0,6000 (%)	425.223,67
01/06/2009	01/07/2009	0,4200 (%)	427.009,61
01/07/2009	01/08/2009	0,2300 (%)	427.991,73
01/08/2009	01/09/2009	0,0800 (%)	428.334,13
01/09/2009	01/10/2009	0,1600 (%)	429.019,46
01/10/2009	01/11/2009	0,2400 (%)	430.049,11
01/11/2009	01/12/2009	0,3700 (%)	431.640,29
01/12/2009	01/01/2010	0,2400 (%)	432.676,23



01/01/2010	01/02/2010	0,8800 (%)	436.483,78
01/02/2010	01/03/2010	0,7000 (%)	439.539,16
01/03/2010	01/04/2010	0,7100 (%)	442.659,89
01/04/2010	01/05/2010	0,7300 (%)	445.891,31
01/05/2010	01/06/2010	0,4300 (%)	447.808,64



Instituto Goiano de Perícias

PLANILHA MEMÓRIA DE CÁLCULO II

01/06/2010	01/07/2010	-0,1100 (%)	447.316,05
01/07/2010	01/08/2010	-0,0700 (%)	447.002,93
01/08/2010	01/09/2010	-0,0700 (%)	446.690,03
01/09/2010	01/10/2010	0,5400 (%)	449.102,16
01/10/2010	01/11/2010	0,9200 (%)	453.233,89
01/11/2010	01/12/2010	1,0300 (%)	457.902,20
01/12/2010	01/01/2011	0,6000 (%)	460.649,62
01/01/2011	01/02/2011	0,9400 (%)	464.979,72
01/02/2011	01/03/2011	0,5400 (%)	467.490,61
01/03/2011	01/04/2011	0,6600 (%)	470.576,05
01/04/2011	01/05/2011	0,7200 (%)	473.964,20
01/05/2011	01/06/2011	0,5700 (%)	476.665,80
01/06/2011	01/07/2011	0,2200 (%)	477.714,46
01/07/2011	01/08/2011	0,0000 (%)	477.714,46
01/08/2011	01/09/2011	0,4200 (%)	479.720,86
01/09/2011	01/10/2011	0,4500 (%)	481.879,61
01/10/2011	01/11/2011	0,3200 (%)	483.421,62
01/11/2011	01/12/2011	0,5700 (%)	486.177,12
01/12/2011	01/01/2012	0,5100 (%)	488.656,63
01/01/2012	01/02/2012	0,5100 (%)	491.148,78
01/02/2012	01/03/2012	0,3900 (%)	493.064,26
01/03/2012	01/04/2012	0,1800 (%)	493.951,77
01/04/2012	01/05/2012	0,6400 (%)	497.113,06
01/05/2012	01/06/2012	0,5500 (%)	499.847,18
01/06/2012	01/07/2012	0,2600 (%)	501.146,79
01/07/2012	01/08/2012	0,4300 (%)	503.301,72
01/08/2012	01/09/2012	0,4500 (%)	505.566,58
01/09/2012	01/10/2012	0,6300 (%)	508.751,65
01/10/2012	01/11/2012	0,7100 (%)	512.363,78
01/11/2012	01/12/2012	0,5400 (%)	515.130,55
01/12/2012	01/01/2013	0,7400 (%)	518.942,51
01/01/2013	01/02/2013	0,9200 (%)	523.716,78
01/02/2013	01/03/2013	0,5200 (%)	526.440,11
01/03/2013	01/04/2013	0,6000 (%)	529.598,75
01/04/2013	01/05/2013	0,5900 (%)	532.723,38



01/05/2013	01/06/2013	0,3500 (%)	534.587,92
01/06/2013	01/07/2013	0,2800 (%)	536.084,76
01/07/2013	01/08/2013	-0,1300 (%)	535.387,85
01/08/2013	01/09/2013	0,1600 (%)	536.244,47
01/09/2013	01/10/2013	0,2700 (%)	537.692,33
01/10/2013	01/11/2013	0,6100 (%)	540.972,26



Instituto Goiano de Perícias

PLANILHA MEMÓRIA DE CÁLCULO II

01/11/2013	01/12/2013	0,5400 (%)	543.893,51
01/12/2013	01/01/2014	0,7200 (%)	547.809,54
01/01/2014	01/02/2014	0,6300 (%)	551.260,74
01/02/2014	01/03/2014	0,6400 (%)	554.788,81
01/03/2014	01/04/2014	0,8200 (%)	559.338,08
01/04/2014	01/05/2014	0,7800 (%)	563.700,91
01/05/2014	01/06/2014	0,6000 (%)	567.083,12
01/06/2014	01/07/2014	0,2600 (%)	568.557,53
01/07/2014	01/08/2014	0,1300 (%)	569.296,66
01/08/2014	01/09/2014	0,1800 (%)	570.321,39
01/09/2014	01/10/2014	0,4900 (%)	573.115,97
01/10/2014	01/11/2014	0,3800 (%)	575.293,81
01/11/2014	01/12/2014	0,5300 (%)	578.342,87
01/12/2014	01/01/2015	0,6200 (%)	581.928,59
01/01/2015	01/02/2015	1,4800 (%)	590.541,14
01/02/2015	01/03/2015	1,1600 (%)	597.391,41
01/03/2015	01/04/2015	1,5100 (%)	606.412,02
01/04/2015	01/05/2015	0,7100 (%)	610.717,55
01/05/2015	01/06/2015	0,9900 (%)	616.763,65
01/06/2015	01/07/2015	0,7700 (%)	621.512,73
01/07/2015	01/08/2015	0,5800 (%)	625.117,51
01/08/2015	01/09/2015	0,2500 (%)	626.680,30
01/09/2015	01/10/2015	0,5100 (%)	629.876,37
01/10/2015	01/11/2015	0,7700 (%)	634.726,42
01/11/2015	01/12/2015	1,1100 (%)	641.771,88
01/12/2015	01/01/2016	0,9000 (%)	647.547,83
01/01/2016	01/02/2016	1,5100 (%)	657.325,80
01/02/2016	01/03/2016	0,9500 (%)	663.570,39
01/03/2016	01/04/2016	0,4400 (%)	666.490,10
01/04/2016	01/05/2016	0,6400 (%)	670.755,64
01/05/2016	01/06/2016	0,9800 (%)	677.329,05
01/06/2016	01/07/2016	0,4700 (%)	680.512,49
01/07/2016	01/08/2016	0,6400 (%)	684.867,77
01/08/2016	01/09/2016	0,3100 (%)	686.990,86
01/09/2016	01/10/2016	0,0800 (%)	687.540,46
01/10/2016	01/11/2016	0,1700 (%)	688.709,27



01/11/2016	01/12/2016	0,0700 (%)	689.191,37
01/12/2016	01/01/2017	0,1400 (%)	690.156,24
01/01/2017	01/02/2017	0,4200 (%)	693.054,89
01/02/2017	01/03/2017	0,2400 (%)	694.718,23
01/03/2017	01/04/2017	0,3200 (%)	696.941,32



Instituto Goiano de Perícias

PLANILHA MEMÓRIA DE CÁLCULO II

01/04/2017	01/05/2017	0,0800 (%)	697.498,88
01/05/2017	01/06/2017	0,3600 (%)	700.009,87
01/06/2017	01/07/2017	-0,3000 (%)	697.909,84
01/07/2017	01/08/2017	0,1700 (%)	699.096,29
01/08/2017	01/09/2017	-0,0300 (%)	698.886,56
01/09/2017	01/10/2017	-0,0200 (%)	698.746,78
01/10/2017	01/11/2017	0,3700 (%)	701.332,15
01/11/2017	01/12/2017	0,1800 (%)	702.594,55
01/12/2017	01/01/2018	0,2600 (%)	704.421,29
01/01/2018	31/01/2018	0,2226 (%)	705.989,14

Sub Total (=) R\$ 705.989,14

Valor total (=) **R\$ 705.989,14**

ANEXO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 - Foto aérea da Fazenda Paraíso Rio dos Bois, com área de 193,60 ha, na foto demarcadas as exatas divisas pela linha amarela, com sede nas coordenadas 17°28'29,50"S e 49°44'37.07" O.



FOTO 2 - Casa sede da fazenda Paraíso do Rio dos Bois.



FOTO 3 - Casa de empregado 1



FOTO 4 - Casa de empregado 2



FOTO 5 - Conjunto de curral.



FOTO 6 - Conjunto de curral.



FOTO 7 - Córrego junto à sede.



FOTO 8 - Córrego "Cipó Leiteiro" - aguada natural.



FOTO 9 - Pastagem formada (Brachiária Brizantha cv. Marandú)



FOTO 10 - Pastagem formada (Brachiária Brizantha cv. Marandú)



FOTO 11 - Pastagem formada (Brachiária Brizantha cv. Marandú) - ao fundo, reserva legal.



FOTO 12 - Pastagem formada (Brachiária Brizantha cv. Marandú) consorciada (Panicum Maximum cv. Mombaça)- ao fundo, reserva legal



FOTO 13 - Remanga



FOTO 14 - Vista geral da sede.

IGP