

**Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções
Penais da Comarca de Bocaiúva – MG**

PROCESSO nº 5003004-92.2023.8.13.0073

JOÃO VITOR SALES PIMENTA, Engenheiro Civil, Perito Judicial, em atendimento ao ID: 10327841622, procede com as respostas dos quesitos complementares.

1. QUESITOS

1.1. DA PARTE AUTORA

- 1) Queira o Sr. Perito, considerando as distorções decorrentes da utilização do “Método Comparativo Direito de Dados de Mercado”, apurar o valor transação do Imóvel mediante a utilização da “variável oferta/transação” no tratamento estatístico dos dados utilizados para fins de avaliação do bem.

Resposta: Não foi possível utilizar a variável “Oferta/Transação” em razão da micronumerosidade, decorrente da escassez de dados de transações consolidadas (apenas três amostras). A aplicação dessa variável resultaria em desvios em relação às normas vigentes e um laudo de avaliação com baixa fundamentação.

- 2) Também em razão da inadequação da utilização do “Método Comparativo Direito de Dados de Mercado, queira o Sr. Perito apurar o valor de transação do imóvel mediante a aplicação de fator de homogeneização de 0,90 sobre os valores de oferta considerados em sua análise.

Resposta: Utilizando a mesma base de dados empregada no laudo pericial, e considerando o fator de ajuste de “0,9” para os dados referentes a ofertas, obtém-se um valor médio equivalente a R\$ 7.631,12/ha, resultando em um valor total de R\$ 6.260.573,00. Esse resultado encontra-se dentro dos limites máximos e mínimos previamente calculados.

- 3) Queira o Sr. Perito indicar qual é o valor de avaliação do imóvel, considerando o impacto decorrente das invasões indicadas no Laudo Pericial.

Resposta: Conforme avaliação realizada, o imóvel sofre uma desvalorização inicial de R\$ 107.000, valor proporcional à área invadida, que compromete o uso integral da propriedade. No entanto, esse abatimento pode alcançar até R\$ 200.000, considerando as possibilidades de restituição das construções erguidas pelos invasores no terreno (uma vez que foi informado ao perito que as invasões são decorrentes de um pedido do encarregado da antiga Usina Pedra Negra e não vista como criminosas) e/ou devido à custos envolvidos na regularização da posse, remoção



de construções irregulares e possíveis ações judiciais. As invasões elevam os custos de recuperação e desocupação do imóvel. Além disso, as dificuldades associadas à posse e à utilização imediata da propriedade geram uma depreciação significativa no seu valor de mercado, justificando o desconto aplicado.

Aplicando esse valor nos resultados do laudo pericial, tem-se:

IMÓVEL AVALIANDO	Área (ha)	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Total	820,4	R\$ 5.788.887,18	R\$ 6.551.194,66	R\$ 7.410.530,84

1.2. DA PARTE RÉ

- 1) Pode o ilustre Perito oficial esclarecer se, conforme quesito nº 7, apresentado anteriormente pela Ré, as áreas registradas sob as matrículas R11 em 2016 e R13 em 2018 seriam as mesmas nas datas supramencionadas?

Resposta: De acordo com os registros constantes nos IDs 4275647994 e 4275647997, vinculados ao processo n.º 4459340-81.1987.8.13.0024, verifica-se que o registro R.11, datado de 2016, e o registro R.13, datado de 2018, referem-se à mesma área."

- 2) Similarmente, poderia o ilustre perito oficial confirmar se a data do quesito nº 5 está correta? Haja vista que a data que a ora manifestante possui é a de 30.12.1980 e não 30.12.1981, como indicado no r. laudo.

Resposta: Conforme a matrícula datada em 2018, no registro R.13, consta a data da Escritura Pública de Compra e Venda celebrada em 30 de dezembro de 1980.

O perito fica, desde já, à disposição para quaisquer informações que se façam necessárias.

João Vitor Sales Pimenta
Engenheiro Civil - Crea/MG: 368393
Perito Judicial Nomeado





**Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da
Comarca de Bocaiúva – MG**

João Vitor Sales Pimenta, engenheiro civil, perito judicial, venho, por meio deste, comunicar a Vossa Excelência que concluí os trabalhos periciais.

Solicito a transferência da segunda parcela dos honorários periciais, já depositada em juízo, para a conta do perito, bem como a efetivação do depósito da terceira parcela pela parte autora.

Nome: João Vitor Sales Pimenta

CPF: 124.362.236-96

Banco: 348 - Banco XP AS

Agência: 0001

Conta Corrente: 475413-6

Agradeço pela atenção e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Nestes termos,
Pede deferimento e juntada

João Vitor Sales Pimenta
Engenheiro Civil - Crea/MG: 368393
Perito Judicial Nomeado

