

**M.M JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA DA INFÂNCIA E JUVENTUDE CÍVEL DA
COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES – MG.**

Processo Digital nº:5030.627-98.2024.13.0105

Ação: Popular

Assunto:Carta Precatória Civil Autor: Banco do Brasil S/A

Perito: Alaor Afonso Ramos Soares.

Alaor Afonso Ramos Soares, Perito deste Juiz (A), devidamente qualificado nos autos processuais em epígrafe, venho através deste, manifestar acerca do pronunciamento do autor conforme ID.10498330712.

Temos em que pede deferimento, apresentado votos de elevada estima a distinta consideração.

M.M Juiz(A), agradeço desde pela oportunidade para os esclarecimentos.

ESCLARECIMENTOS DO AUTOR – Item 24 das Fls 4 do ID nº 10498330712

a. As variáveis independentes a serem utilizadas em um modelo matemático de inferência estatística devem ser escolhidas pelo profissional que elabora o laudo de avaliação, que no presente caso, para a variável independente “Localização”, este perito adotou a variável como DICOTÔMICA, atribuindo as situações de **Boa** ou **Muito Boa**. Na validação do modelo o comportamento da referida variável se mostrou coerente ao mercado imobiliário, com o valor unitário da “Localização” **Boa** ficando inferior ao valor unitário da “Localização” **Muito Boa**. O imóvel avaliando se situa na localização **Boa**.

b. A benfeitoria existente no terreno avaliando não foi considerada, pois está em ruínas e não possui valor comercial. No modelo matemático foi utilizada a variável independente “Benfeitoria”, como DICOTÔMICA, atribuindo as situações de existência de benfeitoria de **SIM** ou **Não**. Na validação do modelo o comportamento da referida variável se mostrou coerente ao mercado imobiliário, com o valor unitário da **Não** existência de “Benfeitoria” ficando inferior ao valor unitário da **SIM** existência de “Benfeitoria”. O imóvel avaliando é da **Não** existência de benfeitoria.

c. O imóvel avaliando possui aproximadamente 70% de seu terreno em ZIG (Zona Industrial e de Grandes Equipamentos) e aproximadamente 30% de seu terreno em ZEU (Zona de Expansão Urbana). A grande predominância do terreno em ZIG, com frente para a BR-116, é que determina o seu valor unitário.

d. Na divisa lateral esquerda do terreno em questão, existe um curso d’água, onde existe uma A.P.P. que representa aproximadamente 20% da área total do terreno. Esse percentual pequeno não influencia na formação do seu valor unitário.

Teófilo Otoni-MG, 23 de Julho de 2025.


Alaor Afonso Ramos Soares.
Engenheiro Civil - Perito Judicial
CREA:225.280D/MG

Alaor A. Ramos Soares
Eng. Civil
CREA: 225230/D

