EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA DO TRABALHO DE TRÊS CORAÇÕES/ MG

Autos do Processo nº: 0010990-66.2015.5.03.0147

Classe: Ação Trabalhista - Rito Ordinário

Reclamante: Raimundo Donizete de Arantes

Reclamada: STQB São Thomé Quartzito Brasil Ltda. - EPP e outros

MÔNICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, Engenheira Agrônoma e Perita Judicial nomeada por este Juízo nos autos do processo em epígrafe, em atenção à manifestação da parte executada apresentada pelo patrono Dr. Hilton Junqueira Lemes, vem, mui respeitosamente, apresentar seus ESCLARECIMENTOS PERICIAIS, na forma do art. 477, § 2º, do Código de Processo Civil, nos termos que seguem:

1 - AS DILIGÊNCIAS TÉCNICAS COMPLEMENTARES

Após a análise da manifestação apresentada pela parte executada, esta Perita entendeu ser oportuno realizar diligências técnicas complementares, com o objetivo de aprofundar a análise de determinados aspectos registrais levantados na impugnação e conferir ainda maior robustez técnica aos esclarecimentos ora prestados.

Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

Nesse contexto, foi realizada nova diligência junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Baependi/MG, ocasião em que foram solicitadas e obtidas certidões atualizadas das matrículas relacionadas ao imóvel objeto da perícia, bem como outros documentos registrais pertinentes à compreensão da cadeia dominial e da origem da sobreposição registral observada no curso dos trabalhos periciais.

Além do levantamento da documentação atualizada, esta Perita realizou reunião técnica com o Oficial Registrador, Sr. Isaías Faria Pagliarini**,** oportunidade em que foram esclarecidos aspectos relacionados à evolução das matrículas, à origem das descrições registrais e aos reflexos da sobreposição documental constatada.

É importante destacar que tais esclarecimentos tiveram caráter exclusivamente técnico e registral, restringindo-se à interpretação dos registros públicos e ao funcionamento dos procedimentos de registro imobiliário, sem qualquer influência nas conclusões técnicas desta Perita quanto ao valor do imóvel ou às conclusões da avaliação, cuja responsabilidade permanece integralmente atribuída a esta Perita Judicial.

As informações obtidas nessa diligência foram confrontadas com os elementos já constantes dos autos, especialmente com o levantamento topográfico, a vistoria realizada no imóvel, as plantas, memoriais descritivos e a documentação registral anteriormente analisada, permitindo uma reavaliação integrada de todos os elementos técnicos disponíveis.

Dessa forma, os esclarecimentos apresentados na presente manifestação refletem não apenas as constatações obtidas durante a perícia originalmente realizada, mas também as informações complementares resultantes das diligências feitas posteriormente, permitindo maior consistência técnica às respostas ora submetidas à apreciação deste Juízo.

A realização dessas diligências complementares decorreu do compromisso desta Perita com a produção de uma prova técnica cada vez mais precisa, completa e fiel à realidade registral e fática do imóvel avaliado. Assim, sempre que os questionamentos apresentados pelas partes mostrarem a necessidade de aprofundamento técnico, esta Perita entende ser seu dever

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

profissional promover as verificações necessárias, de modo a oferecer a este Juízo elementos seguros para a formação de seu convencimento.

2 - A SITUAÇÃO REGISTRAL DO IMÓVEL

A adequada compreensão dos esclarecimentos técnicos apresentados nesta manifestação exige, inicialmente, a contextualização da situação registral do imóvel objeto da perícia, bem como da origem da sobreposição documental identificada durante os trabalhos periciais.

Após a realização das diligências técnicas complementares, da análise das matrículas atualizadas e da reavaliação da documentação registral disponível, foi possível consolidar a compreensão da cadeia dominial do imóvel, permitindo maior precisão na exposição dos fatos registrais que envolvem a presente avaliação.

Dessa forma, apresentam-se os seguintes esclarecimentos.

2.1 Titularidade da Matrícula nº 10.827

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde à Matrícula nº 10.827, registrada perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Baependi/MG.

Conforme consta da certidão de inteiro teor atualizada obtida por ocasião das diligências complementares realizadas por esta Perita, verifica-se que o domínio do referido imóvel encontra-se regularmente registrado em nome da empresa C.M.S. Pedras Ltda., representada por seus sócios José Geraldo Pelúcio Mângia e Alda Mara Paiva Mângia, conforme documentação disposta no Anexo I deste documento.

Assim, não subsiste qualquer dúvida quanto à titularidade registral do imóvel efetivamente avaliado, estando esta devidamente comprovada mediante documento público expedido pela serventia imobiliária competente.

Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

2.2 Titularidade da Matrícula nº 6.626

Durante os trabalhos periciais foi igualmente analisada a Matrícula nº 6.626, em razão da relação registral existente entre esta e a área objeto da presente avaliação.

Conforme certidão atualizada expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Baependi/MG, verifica-se que a referida matrícula possui como titular registral a empresa Arantes Pereira Agroindustrial Ltda., conforme documento igualmente anexado aos presentes esclarecimentos (Anexo II).

A identificação do respectivo proprietário tem relevância exclusivamente para a adequada compreensão da origem da sobreposição registral constatada, não alterando, contudo, a titularidade do imóvel objeto da avaliação.

2.3 Origem da sobreposição registral

A sobreposição identificada nesta perícia possui natureza eminentemente registral e decorre da evolução histórica das descrições constantes das matrículas originadas de registros antigos, elaborados em época na qual os métodos atualmente empregados para individualização imobiliária — especialmente aqueles baseados em coordenadas georreferenciadas — ainda não eram utilizados.

A análise conjunta das matrículas, dos memoriais descritivos, da documentação cartorária, do levantamento topográfico realizado durante a perícia e dos esclarecimentos prestados pelo Oficial de Registro de Imóveis permitiu concluir que a inconsistência observada decorre da coexistência de descrições registrais parcialmente sobrepostas, originadas da cadeia dominial do imóvel.

Vale destacar que essa conclusão não decorreu exclusivamente da leitura das matrículas, mas da interpretação integrada de todos os elementos técnicos produzidos durante os trabalhos

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

periciais e posteriormente complementados pelas diligências realizadas junto à serventia imobiliária.

Nesse contexto, a sobreposição identificada deve ser compreendida como uma restrição de natureza registral, relacionada à necessidade de compatibilização das descrições constantes dos registros públicos, e não como indicativo de duplicidade de ocupação física da área.

2.4 Inexistência de conflito possessório

Embora tenha sido identificada a existência de sobreposição registral parcial entre as descrições constantes das matrículas analisadas, a vistoria realizada no imóvel não evidenciou qualquer situação de conflito possessório ou disputa material envolvendo a área objeto da perícia.

Durante os trabalhos de campo, verificou-se que as divisas presentes na área se encontram firmadas por cercas, muro e portão, sendo respeitadas pelos confrontantes, não existindo indícios de invasão, disputa territorial ou utilização conflitante da área.

Da mesma maneira, as certidões atualizadas obtidas junto ao Cartório de Registro de Imóveis não indicam a existência de averbações relacionadas a ações possessórias, procedimentos de dúvida registral ou outras demandas que pudessem evidenciar conflito dominial judicializado envolvendo o imóvel avaliado (página 5 da Matrícula 10.827, Anexo I).

Esses elementos levam à conclusão de que a sobreposição constatada possui repercussão exclusivamente documental, decorrente das descrições literárias antigas originadas da matrícula-mãe nº 5.230, disposta no Anexo III, sem qualquer reflexo de disputa física ou judicializada entre os proprietários.

Por essa razão, os efeitos dessa restrição foram considerados nesta perícia apenas sob a perspectiva de sua influência sobre a liquidez e a segurança jurídica do imóvel perante o mercado, não havendo qualquer elemento técnico que autorize concluir pela existência de conflito físico ou possessório da área avaliada.

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

3 - A COERÊNCIA METODOLÓGICA DAS CONCLUSÕES PERICIAIS

A parte executada aponta uma suposta existência de contradição entre determinadas respostas presentes no Laudo Pericial, especialmente no que se refere às conclusões apresentadas nos Quesitos 5 e 7.

No entanto, a citada inconsistência provém da interpretação isolada de trechos que abordam momentos distintos da investigação técnica desenvolvida durante a perícia.

As conclusões presentes no laudo foram feitas através de sucessivas etapas de análise, cada uma delas voltada à obtenção de informações específicas, as quais, posteriormente, foram integradas para formar o convencimento técnico desta Perita.

Nesse contexto, mostra-se oportuno esclarecer a metodologia empregada.

3.1 Análise documental das matrículas

A primeira etapa dos trabalhos consistiu na análise da documentação registral disponível, especialmente das matrículas imobiliárias e demais elementos constantes dos registros públicos.

Nesse momento, ao apontar que "é inviável afirmar que a área de sobreposição corresponda exatamente à área da Matrícula nº 6.626", esta Perita limitou-se a registrar uma constatação eminentemente técnica: as descrições literárias constantes das matrículas antigas, isoladamente consideradas, não permitem definir com precisão geométrica a exata localização da área sobreposta, em razão das limitações inerentes aos registros elaborados anteriormente à adoção dos atuais métodos de georreferenciamento e individualização imobiliária.

Portanto, essa afirmação não representou conclusão acerca da inexistência de sobreposição, mas apenas o entendimento de que a análise exclusivamente documental, por si só, não seria suficiente para localizar, com exatidão absoluta, a parcela atingida pela inconsistência registral.

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

3.2 Análise técnica integrada

Concluída a etapa documental, os trabalhos periciais passaram a considerar, de forma conjunta, todos os elementos técnicos produzidos durante a perícia.

Foram analisados o levantamento topográfico realizado em campo, os memoriais descritivos, as plantas, as confrontações existentes, a ocupação física do imóvel, os documentos registrais e, posteriormente, as informações complementares obtidas junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Baependi/MG.

Foi justamente a integração desses elementos que permitiu concluir pela existência de sobreposição registral parcial incidente sobre a área objeto da avaliação.

Assim, a conclusão pericial não se deu exclusivamente da leitura das matrículas, mas da interpretação conjunta e sistemática de todas as evidências técnicas disponíveis.

Esse procedimento constitui prática inerente à atividade pericial, na qual as conclusões são construídas progressivamente à medida que os diversos elementos de prova são confrontados e checados de forma integrada.

3.3 Observação da ocupação física do imóvel

No Quesito 7 do Laudo Pericial foi apresentada observação ilustrativa baseada na visualização da ocupação física da área por meio de imagem de satélite.

A finalidade dessa observação foi exclusivamente demonstrar que, sob o aspecto físico, a disposição aparente dos imóveis não revelava conflito possessório ou incompatibilidade material entre as áreas ocupadas.

Em nenhum momento essa observação foi utilizada como fundamento técnico para afirmar inexistência de sobreposição registral.

Ao contrário.

A referência à ocupação física serviu justamente para evidenciar que a inconsistência identificada possui natureza predominantemente documental, e não física, situação

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

posteriormente confirmada pelas diligências complementares realizadas junto ao Registro de Imóveis.

Assim, a análise visual da ocupação do terreno possui finalidade distinta daquela desempenhada pela análise registral e topográfica, razão pela qual não há qualquer incompatibilidade entre as conclusões apresentadas.

3.4 Inexistência de contradição

A partir da metodologia empregada, verifica-se que os trechos apontados pela parte executada não exprimem conclusões conflitantes, mas sim etapas distintas do processo investigativo que culminou na elaboração do Laudo Pericial.

A primeira conclusão decorreu da análise isolada dos registros imobiliários.

A segunda resultou da integração entre os documentos registrais, o levantamento topográfico, a vistoria realizada em campo e os demais elementos técnicos produzidos durante a perícia.

A terceira limitou-se à observação da ocupação física do imóvel, cuja finalidade consistiu apenas em demonstrar a inexistência de conflito possessório aparente.

Trata-se, portanto, de análises complementares, desenvolvidas sob perspectivas técnicas distintas e voltadas à compreensão de aspectos igualmente distintos do imóvel avaliado.

Longe de mostrar incoerência metodológica, essas diferentes etapas evidenciam o desenvolvimento natural da atividade pericial, na qual o convencimento técnico é formado a partir da apreciação conjunta e progressiva de todos os elementos disponíveis.

Dessa forma, permanece correta a coerência lógica e metodológica das conclusões constantes do Laudo Pericial, não se constatando qualquer contradição capaz de comprometer sua consistência técnica ou sua aptidão como meio de prova.

É importante ressaltar que a prova pericial constitui um meio de prova de natureza técnica, cuja elaboração pressupõe a análise crítica e integrada de todos os elementos disponíveis nos autos, bem como daqueles obtidos durante as diligências realizadas. O convencimento do Perito é

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

formado de maneira progressiva, à medida que documentos, levantamentos de campo, informações registrais e demais evidências são confrontados entre si, permitindo a consolidação de conclusões tecnicamente fundamentadas. Assim, a existência de análises parciais voltadas a aspectos específicos do objeto periciado não caracteriza incoerência ou contradição, mas representa o próprio método científico aplicado à atividade pericial. Nesse contexto, as conclusões constantes do Laudo Pericial e dos presentes esclarecimentos refletem o resultado da apreciação conjunta de todo o acervo técnico produzido, permanecendo integralmente preservadas as conclusões técnicas originalmente apresentadas no Laudo Pericial.

4 - CONSIDERAÇÃO SOBRE A RESTRIÇÃO REGISTRAL NA FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A parte executada questiona a forma como a sobreposição registral identificada entre as matrículas nº 10.827 e nº 6.626 foi considerada na avaliação do imóvel, alegando que o fator de ajuste de 20% adotado nesta perícia não estaria suficientemente fundamentado tecnicamente e teria resultado em redução desproporcional do valor atribuído ao bem.

No entanto, esta Perita entende que este questionamento decorre de uma interpretação equivocada da metodologia empregada no Laudo Pericial, razão pela qual passa a prestar os seguintes esclarecimentos.

Inicialmente, é importante destacar que o objeto da presente avaliação sempre foi o imóvel referente a matricula nº 10.827, que constitui o bem objeto da execução. Em nenhum momento esta Perita procedeu à avaliação da matrícula nº 6.626, tampouco promoveu qualquer exclusão de área pertencente à matrícula nº 10.827.

A área objeto da sobreposição registral corresponde a aproximadamente 1.000,73 m², constituindo apenas uma fração da matrícula nº 10.827. Assim, o imóvel foi integralmente

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

avaliado conforme sua matrícula registral, sendo posteriormente analisado o reflexo da restrição documental existente exclusivamente sobre essa parcela.

Tal procedimento decorre do entendimento técnico de que a restrição identificada não compromete a utilização física do imóvel, não interfere em sua exploração econômica e tampouco caracteriza conflito possessório, circunstância esta já discutida anteriormente.

Todavia, embora não exista perda física da área nem disputa de posse, a existência de uma sobreposição registral representa circunstância objetiva capaz de influenciar a percepção do mercado quanto ao imóvel. Na prática, um potencial adquirente tende a considerar que a regularização documental demandará tempo, providências técnicas e procedimentos registrais, fatores que normalmente repercutem na liquidez do bem e no preço que o mercado está disposto a pagar.

Em razão dessa realidade mercadológica, esta Perita entendeu tecnicamente adequado refletir esse efeito econômico mediante a aplicação de fator de ajuste limitado exclusivamente à parcela da matrícula nº 10.827 atingida pela restrição registral, preservando integralmente o valor atribuído à área remanescente do imóvel.

Cabe esclarecer que este fator de ajuste não teve por finalidade reproduzir ou antecipar os custos da futura regularização documental**.** Esses custos foram estimados separadamente no Laudo Pericial, no montante médio de R$ 17.500,00, valor que corresponde às despesas objetivamente necessárias para a futura regularização da matrícula, compreendendo levantamento topográfico, serviços técnicos especializados, custas e emolumentos cartorários, cujo detalhamento se encontra disponível no Anexo IV.

O fator de ajuste possui outra natureza. Sua finalidade consiste exclusivamente em refletir, no que diz respeito a estimativa do valor de mercado, o impacto econômico decorrente da restrição registral existente, considerando que um imóvel submetido a procedimento futuro de regularização normalmente apresenta menor atratividade mercadológica quando comparado a outro em situação documental plenamente regular.

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

Assim, os custos estimados de regularização e o fator de ajuste empregado na avaliação possuem fundamentos distintos e não se confundem: enquanto que os custos de regularização representam despesas objetivamente mensuráveis, o fator de ajuste busca representar a influência que a restrição documental exerce sobre a percepção do mercado e, consequentemente, sobre o valor econômico da parcela afetada.

Quanto ao fator adotado, esta Perita esclarece que sua definição decorreu do exercício do juízo técnico próprio da Engenharia de Avaliações, orientado pelos princípios da prudência, proporcionalidade e aderência às condições concretas verificadas durante a perícia.

Considerou-se, para tanto, que a restrição possui natureza exclusivamente registral, inexistindo conflito possessório, perda da utilização econômica da área ou qualquer impedimento à exploração física do imóvel. Em razão dessas circunstâncias, optou-se por um ajuste moderado, reservado exclusivamente à parcela atingida pela sobreposição registral, evitando tanto a superavaliação do bem quanto a imposição de redução excessiva de seu valor.

Dessa forma, o fator de ajuste empregado não representa penalização ao executado nem constitui desvalorização automática da matrícula nº 10.827, mas apenas um critério técnico destinado a aproximar a avaliação das condições efetivamente observadas na data da perícia, preservando a coerência entre a realidade registral identificada e a estimativa do valor de mercado do imóvel.

5 - RECOMENDAÇÃO TÉCNICA CONSTANTE NO LAUDO

A parte executada questiona a recomendação técnica apresentada no Quesito 17 do Laudo Pericial.

Esta Perita esclarece que essa recomendação foi apresentada apenas como uma orientação técnica decorrente das constatações realizadas durante a perícia. O ato da recomendação em si não dita as regras da avaliação, visto que o impacto econômico da inconsistência documental já

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

foi tratado especificamente no tópico 4 deste esclarecimento, por meio do custo de regularização e do fator de ajuste mercadológico.

Durante a vistoria de campo e, posteriormente, nas diligências complementares realizadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Baependi/MG, verificou-se que a situação observada possui natureza predominantemente registral. Em outras palavras, não foram encontrados indícios de disputa pela posse do imóvel ou de conflito físico entre os confrontantes. A questão identificada está relacionada à descrição constante dos registros imobiliários.

Por essa razão, foi sugerido que a situação seja futuramente regularizada por meio dos procedimentos previstos na legislação, com a realização de levantamento topográfico completo e atualização dos documentos técnicos necessários para corrigir as inconsistências registrais existentes.

Esclarece-se, contudo, que não cabe à Perita definir qual será o procedimento jurídico a ser adotado pelos proprietários, nem afirmar se a regularização ocorrerá pela via administrativa ou judicial, tampouco impor a obrigação da ação a uma figura específica. Essa decisão dependerá da análise dos profissionais responsáveis e das circunstâncias verificadas no momento da regularização.

Assim, a recomendação presente do Quesito 17 deve ser entendida apenas como uma orientação técnica baseada nos elementos observados durante a perícia, indicando que a inconsistência registral identificada pode ser regularizada pelos meios legalmente previstos.

6 - CONCLUSÕES FINAIS

Após a realização das diligências complementares, da obtenção de novas certidões registrais atualizadas e da reanálise dos questionamentos formulados pela parte executada, esta Perita procedeu à reavaliação técnica dos pontos impugnados, à luz dos novos elementos obtidos.

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

A análise conjunta dos novos documentos, das informações prestadas pelo Oficial do Registro de Imóveis de Baependi/MG, das vistorias realizadas em campo e dos elementos técnicos constantes dos autos permitiram confirmar as conclusões essenciais já apresentadas no Laudo Pericial.

Os esclarecimentos ora prestados não alteram o objeto da perícia, tampouco modificam os critérios metodológicos empregados ou as conclusões alcançadas, destinando-se exclusivamente a complementar a fundamentação técnica e a esclarecer os pontos suscitados pela parte executada.

Dessa forma, permanece evidenciado que:

- a titularidade registral do imóvel objeto da avaliação encontra-se devidamente identificada;
- a sobreposição constatada possui natureza registral, inexistindo conflito possessório verificado durante a vistoria;
- a necessidade de futura regularização documental constitui condição objetiva que deve ser considerada na avaliação do imóvel;
- a metodologia empregada observou os princípios técnicos aplicáveis à Engenharia de Avaliações, buscando refletir as condições efetivas do bem na data da perícia.

Dessa forma, esta Perita entende que o Laudo Pericial permanece tecnicamente consistente, suficientemente fundamentado e apto a subsidiar a formação do convencimento deste Juízo.

A presente manifestação foi elaborada com o propósito de conferir maior detalhamento técnico aos pontos questionados pela parte executada, reafirmando o compromisso desta Perita com a imparcialidade, com a precisão técnica e com o dever de colaborar para o esclarecimento dos fatos submetidos à apreciação deste Juízo.

Diante do exposto, esta Perita entende terem sido devidamente esclarecidos os pontos suscitados pela parte executada, permanecendo ratificadas as conclusões técnicas constantes do

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9

Laudo Pericial, colocando-se à disposição deste Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se façam necessários.

Termos em que, pede deferimento.

Pouso Alegre - MG, 17 de julho de 2026.

MÔNICA DE OLIVEIRA FRAGOSO
Engenheira Agrônoma – Perita Judicial
CREA-RJ 173573-D

PJe Documento assinado eletronicamente por MONICA DE OLIVEIRA FRAGOSO, em 17/07/2026, às 11:40:42 - e780cd9