TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO VARA DO TRABALHO DE TRÊS CORAÇÕES
ATOrd 0010990-66.2015.5.03.0147
AUTOR: RAIMUNDO DONIZETE DE ARANTES
RÉU: STQB SAO THOME QUARTZITO BRASIL LTDA - EPP E OUTROS (5)

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, o Juízo da Vara do Trabalho de Três Corações faz saber a todos os interessados que **serão levados a leilão** os seguintes bens penhorados nos autos da execução trabalhista em epígrafe:

1. Lote de terreno urbano, matriculado sob nº 10.827 do SRI da Comarca de Baependi/MG , com área útil total desimpedida de 2.987,15 m² , situado na cidade de Baependi, na Rua Maestro Emílio do Patrocínio Nogueira, com as seguintes características (dados extraídos do levantamento topográfico sob e da matrícula do imóvel):

   a. Terreno plano (suave aclive com variação de cotas entre 872,90 m e 879,59 m), sem benfeitorias remanescentes (terra nua) e com vocação comercial.
   b. Confrontação direta e pavimentada com a Rua Maestro Emílio Patrocínio Nogueira, município de Baependi/ MG.
   c. Área Total Medida em Campo: 3.987,88 m², fragmentada tecnicamente em três polígonos:
   d. Gleba A (Área Segura Sul) com 990,73 m²
   e. Gleba B (Área Segura Norte) com 1.996,42 m²
   f. Área de Sobreposição (Matrícula Concorrente 6.626) com 1.000,73 m²

   Área Útil Total Desimpedida de 2.987,15 m² (Soma das Glebas A e B);

AVALIAÇÃO TOTAL: R$2.007.753,03 (dois milhões, sete mil e setecentos e cinquenta e três reais e três centavos)

ÔNUS:

- R-5-10.827. Prot 1-H. fl. 104vº, sob o nº 50.748 – Penhora (proc. 0049.03.002836-6)
- AV-6-10.827. Prot. 59.417. Em 26/11/2020 – Indisponibilidade de Bens (proc. 00109906620155030147)
- R-7-10.827. Prot. 60.272. Em 29/07/2021 – Penhora (proc.0011557-59.2013.5.03.0053)
- R-8-10.827. Prot. 64.569. Em 14/01/2025 – Penhora (proc. 0010990.66.2015.5.03.0147)
- **Caberá ao arrematante proceder a retificação da metragem do imóvel na matrícula perante o cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Baependi/MG**

DEMAIS ÔNUS DEVEM SER VERIFICADOS PELOS INTERESSADOS.

Localização dos bens:

Rua Maestro Emílio do Patrocínio Nogueira, Baependi/MG

DO LOCAL, DATA E FORMATO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, por meio do sítio eletrônico do leiloeiro oficial (www.agostinholeiloes.com.br), nas seguintes datas e horários:

1º LEILÃO: Aberto para lances a partir da publicação do presente edital no site do Leiloeiro, com encerramento no dia **20/10/2026 (terça-feira), às 10h00min**. Caso não haja arrematação no 1º leilão, iniciar-se-á imediatamente o período do 2º leilão.

2º LEILÃO: Com encerramento no dia **20/10/2026, a partir das 10h30min**. Os bens que não forem arrematados no 1º leilão permanecerão disponíveis para lances até 48 horas após a data e horário previstos para o encerramento do 2º leilão.

Na ausência de licitantes, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas:

- **1º Leilão:** 10/11/2026, às 10h00min e **2º Leilão:** 10/11/2026, às 10h30min.
- **1º Leilão:** 01/12/2026, às 10h00min e **2º Leilão:** 01/12/2026, às 10h30min.
- **1º Leilão:** 26/01/2027, às 10h00min e **2º Leilão:** 26/01/2027, às 10h30min.

Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, os interessados deverão, previamente, efetuar seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro

(www.agostinholeiloes.com.br) e solicitar sua habilitação para participar do leilão na modalidade online (no prazo de 24 horas antes do início do pregão). O cadastro estará sujeito à aprovação após análise dos dados e documentação exigida, conforme previsto no Contrato de Adesão (disponível no site do Leiloeiro).

Os lances serão recebidos de acordo com as datas e horários previstos, de forma aleatória, com intervalos de até 3 minutos a partir do último lance recebido, podendo ser encerrado a qualquer momento (sendo essencial o acompanhamento pelos interessados no painel de lances em tempo real). É de inteira responsabilidade do interessado observar as diretrizes de uso do site do leiloeiro.

Caso algum dia designado para a realização da Hasta Pública seja feriado, esta se realizará no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

Os lances efetuados por usuários certificados **não são passíveis de arrependimento**, nos termos do art. 881 do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS: Telefone: (31) 2555-0211 | Celular: (31) 99752-5211 | Website: www.agostinholeiloes.com.br

DO ACESSO AO BEM PENHORADO PELO LEILOEIRO E PELOS INTERESSADOS

Os interessados poderão vistoriar os bens a serem praceados em seus locais de guarda, cujo endereço consta no sítio eletrônico do Leiloeiro. Tais visitas deverão ser pré-agendadas até o dia útil imediatamente anterior à data de encerramento do leilão.

O fiel depositário deverá permitir a visitação dos bens. É vedado aos depositários e executados criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, IV, do CPC. O executado/depositário que opuser obstáculo aos trabalhos do Leiloeiro ou impedir a vistoria dos bens pelos interessados ficará sujeito à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da execução (art. 774 do CPC), sem prejuízo da ação penal cabível (art. 330 do Código Penal).

Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas.

Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura, **porquanto** é obrigação do interessado em participar do leilão efetuá-la antes de sua realização.

DAS NORMAS QUE REGEM O LEILÃO

O presente leilão será regido pelo Decreto-Lei nº 21.981/32, pela Lei nº 14.133/21, pelo Código Penal, pelos atos normativos do CNJ, pelo CTN, pela CLT e, subsidiariamente, pelo CPC, nas seguintes condições:

1. Será aceito, na **primeira praça**, lance mínimo igual ou superior à avalição do bem. Restando sem licitantes, em **segunda praça**, não será aceito lanço inferior a 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

2. A proposta de pagamento do lance à vista prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do art. 895, § 7º, do CPC.

3. O arrematante deverá garantir o lance com sinal correspondente a 25% do seu valor, na forma do art. 888, §2º, da CLT, no prazo de 24 horas, independentemente de análise pelo Juízo.

4. Caso o arrematante não pague o preço da arrematação no prazo de 24 horas, perderá o sinal de que trata o art. 888, §2º, da CLT, conforme previsto no §4º do mesmo dispositivo.

5. Em caso de imóvel, correrão por conta do arrematante as despesas com a baixa do registro da penhora/indisponibilidade, determinada por este Juízo, no Cartório de Registro de Imóveis (arts. 765 e 889 da CLT; art. 23, § 2º, da Lei nº 6.830/80).

6. Todos os depósitos dos lanços deverão ser realizados na Caixa Econômica Federal (agência 0156) ou no Banco do Brasil (agência 012), à disposição do Juízo da Vara do Trabalho de Três Corações/MG.

7. A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão.

8. Fica autorizado o recebimento de *proposta*, nos termos do art. 895 do CPC e respectivos parágrafos, a qual será apreciada após o leilão, observadas as disposições dos arts. 4º, 8º, 139, II e IV, e 895, do CPC, c/c o art. 765 da CLT. A proposta deverá ofertar o pagamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista, com o restante em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pelo IPCA-E, acrescidas da comissão do leiloeiro, e garantido por hipoteca do próprio bem;

9. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o Juízo decidirá pela mais vantajosa, considerada aquela de maior valor ou menor número de parcelas. Em condições iguais (valor e número de parcelas), prevalecerá a formulada em primeiro lugar. Demais propostas fora do padrão ora citado deverão ser submetidas à apreciação deste Juízo.

10. O inadimplemento do arrematante autorizará o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a promover, em face do arrematante, a execução do valor devido.

11. O lanço vencedor, ofertado sobre a totalidade dos bens leiloados ou sobre apenas alguns dos itens constantes do edital, independentemente de seu valor e condição de pagamento, será objeto de futura apreciação por este Juízo, que poderá homologar ou não o resultado, na forma da legislação pertinente.

12. Eventual suspensão dos efeitos da arrematação do bem não isenta o arrematante dos respectivos pagamentos, salvo deliberação em contrário do Juízo.

13. O Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

14. O leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário e a receber lances por item separado, mesmo que incluídos no mesmo lote de bens.

15. A comissão do(a) leiloeiro(a) será de 10% (dez por cento) sobre o valor da arrematação em caso de bens móveis e de 5% no caso de bens imóveis, e deverá ser depositada à disposição deste Juízo juntamente com o produto da arrematação, em conformidade com o art. 245 do Provimento Geral Consolidado/TRT-3ª Região.

16. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação / arrematação, o leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre bens imóveis e 10% no caso de bens móveis, nos termos art. 246 do Provimento Geral Consolidado/TRT-3ª Região.

17. Caso desfeita a arrematação, ou deferida a remição ou adjudicação, os valores depositados serão restituídos ao arrematante, inclusive a comissão do leiloeiro, se for o caso.

18. A arrematação só será concluída após a homologação pelo Juízo e julgamento de eventuais recursos, momento em que o leiloeiro emitirá a Auto de Arrematação.

19. O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais problemas técnicos ocorridos no sistema web (site), que impossibilitem a participação do internauta. Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro por qualquer ocorrência, tais como quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras. Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário.

20. Na ocorrência de problemas técnicos ou operacionais no momento do leilão, o Leiloeiro poderá interromper o pregão até que sejam restabelecidas as condições normais de sua realização.

21. Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

22. No caso de encerramento do leilão eletrônico sem registro de lances (sem licitante) no horário previsto para a realização da(s) praça(s), o bem permanecerá disponível para o recebimento de propostas no portal eletrônico do leiloeiro por um período adicional de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do encerramento da última praça.

23. O arrematante pessoa física deverá apresentar documentos de identidade e comprovante de residência. No caso de pessoa jurídica, deverá apresentar o Contrato Social, acompanhado de Procuração e cópia da identidade do responsável pela empresa.

DOS TRIBUTOS E OUTROS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM ARREMATADO

a) Nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, sendo hipótese de sub-rogação dos débitos no preço, o bem arrematado neste leilão público ficará desembaraçado das dívidas tributárias e fiscais **geradas até a data da arrematação**, de modo que tais encargos não serão transferidos ao arrematante.

b) Em caso de arrematação de bem imóvel, caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos relativos a eventuais *taxas condominiais*, compreendidos aí os valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação.

c) Caberá **ao interessado** verificar a existência de débitos tributários e de taxas condominiais, quando se tratar de bens imóveis.

d) Correrão por conta do arrematante as despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

e) O valor arrecadado será utilizado para quitação de eventuais débitos existentes sobre o bem (hipotecas, alienação fiduciária etc.). O saldo credor remanescente será destinado à execução.

f) Os requerimentos de liberação de indisponibilidades de imóveis (CNIB e ARISP), bem como de restrições de veículos (RENAJUD), serão dirigidos diretamente ao Juízo da Execução.

g) O lanço vencedor, ofertado sobre a totalidade dos bens leiloados ou sobre apenas alguns dos itens constantes do edital, independentemente de seu valor e condição de pagamento, será objeto de futura apreciação por este Juízo, que poderá homologar ou não o resultado, na forma da legislação pertinente.

h) Eventual suspensão dos efeitos da arrematação do bem não isenta o arrematante dos respectivos pagamentos, salvo deliberação em contrário deste Juízo.

Nos termos do CPC/15, Art.887 § 2o, o presente edital será publicado no site: www.agostinholeiloes.com.br.

INTIMAÇÃO

Ficam desde logo intimados para tomarem ciência dos termos do presente edital de leilão os executados **STQB SAO THOME QUARTZITO BRASIL LTDA - EPP - CNPJ: 05.829.482/0001-00, MINERACAO, COMERCIO E EXPORTACAO MMRJ LTDA - CNPJ: 00.565.241/0001-88, TUPY PEDRAS LTDA - EPP - CNPJ: 04.652.388/0001-66, CMS. PEDRAS LTDA - ME - CNPJ: 42.797.795/0001-50, SBC SERVICOS BRASILEIROS E CONSTRUCOES LTDA - CNPJ: 02.750.695/0001-54, JOSE GERALDO PELUCIO MANGIA - CPF: 374.481.457-20**, os terceiros interessados, representante(s) legal(is), bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município, no caso de bem tombado.

Ficam cientes, ainda, das datas acima, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios **previstos** no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

E, para que chegue ao conhecimento de todos e, no futuro, ninguém possa alegar ignorância, **expede-se** o presente edital, que será publicado e afixado na forma da Lei.

TRES CORACOES/MG, 22 de setembro de 2026.

MURILLO FRANCO CAMARGO
Juiz do Trabalho Substituto

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 Avaliadora e Perita Assistente Técnica designada nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o seu LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, feito rigorosamente segundo as normas da ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e baseado nas vistorias, pesquisas de mercado e análises técnicas detalhadas a seguir.

1. INTRODUÇÃO E ESCOPO DA PERÍCIA

O objetivo desta perícia é definir o real valor de mercado do imóvel de Matrícula nº 10.827 do Cartório de Baependi/MG, pertencente à empresa executada. Essa avaliação serve para garantir o pagamento seguro das dívidas trabalhistas do processo. Dessa forma, foi feita uma análise técnica detalhada para encontrar o valor justo do terreno, levando em conta toda a situação documental e suas divisas.

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

2. HISTÓRICO DAS DILIGÊNCIAS E TRABALHO DE CAMPO

Para alcançar a máxima precisão técnica e compreender a situação real do imóvel, foram realizadas as seguintes diligências integradas no dia 28 de abril de 2026:

- **Vistoria In Loco:** A atividade de inspeção física do terreno foi acompanhada pelo Sr. Samuel, parte interessada no processo e descendente direto dos proprietários originários, que trouxe esclarecimentos importantes sobre o histórico das divisas.
- **Parceria Topográfica:** O trabalho de campo foi realizada em conjunto com a empresa especializada em agrimensura, Zenith Engenharia, de propriedade do Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo Matheus Prado Oliveira, responsável pela execução do levantamento planialtimétrico georreferenciado e emissão das poligonais métricas.
- **Diligência no Cartório de Imóveis (CRI de Baependi):** Realizou-se reunião presencial com o Oficial Registrador, Sr. Isaías. Verificou-se nos registros que a sobreposição é fruto apenas de um erro formal de descrição antigo, que veio da divisão da "matrícula mãe". Ficou claro que não há nenhuma briga por posse ou invasão física no local.

3. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL (SÍNTESE DA PLANTA E MEMORIAL)

Conforme dados extraídos do levantamento topográfico e da matrícula do imóvel, a área avaliada possui as seguintes características:

- **Situação Física:** Terreno plano (suave aclive com variação de cotas entre 872,90 m e 879,59 m), sem benfeitorias remanescentes (terra nua) e com vocação comercial.
- **Acessibilidade:** Confrontação direta e pavimentada com a Rua Maestro Emílio Patrocínio Nogueira, município de Baependi/ MG.
- **Área Total Medida em Campo:** 3.987,88 m², fragmentada tecnicamente em três polígonos:

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

1. **Gleba A (Área Segura Sul):** 990,73 m²
2. **Gleba B (Área Segura Norte):** 1.996,42 m²
3. **Área de Sobreposição (Matrícula Concorrente 6.626):** 1.000,73 m²

- **Área Útil Total Desimpedida:** 2.987,15 m² (Soma das Glebas A e B).

4. METODOLOGIA E HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (NBR 14653-2)

Para avaliar o terreno, usou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Como é difícil **encontrar ofertas de terrenos à venda exatamente com o mesmo tamanho e perfil desta área na região, a pesquisa foi ampliada para cidades vizinhas e eixos comerciais semelhantes. Para que os preços** ficassem justos e comparáveis com o terreno objeto do processo, foram utilizadas três regras de ajuste:

- **Fator de Área (F_{at}):** Para equilibrar a diferença de tamanho entre os lotes encontrados e o avaliado.
- **Fator de Localização (F_{loc}):** Para ajustar e descontar a valorização natural que o Centro de Baependi e as áreas de Três Corações têm em relação à zona industrial e de expansão da área periciada.
- **Fator de Benfeitoria (F_{inf}):** Para descontar o valor de muros construídos nas outras propriedades, garantindo que o cálculo olhasse apenas para a terra limpa (terra nua), que é a real situação do imóvel.

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

Planilha de Homogeneização Estatística

Amostra	Localidade	Área (m^2)	Valor de Oferta (R$)	Valor Bruto (R$/$m^2$)	Fator Área (F_{at})	Fator Loc. (F_{loc})	Fator Benf. (F_{inf})	Valor Homog. (R$/$m^2$)
01	Baependi (Centro)	1.000	1.400.000,00	1.400,00	0,841	0,80	1,00	**941,92**
02	Caxambu	2.500	980.000,00	392,00	0,943	1,00	1,00	**369,77**
03	Baependi (Centro)	2.726	2.700.000,00	990,46	0,954	0,80	0,95	**718,22**
04	Três Corações	1.457	1.300.000,00	892,24	0,882	0,85	1,00	**668,72**
05	Três Corações	2.400	1.680.000,00	700,00	0,938	0,85	1,00	**558,41**

VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (Vu): R$ 672,13 / m²

5. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para a determinação do valor do imóvel, os dados coletados no mercado regional foram tratados utilizando procedimentos estatísticos recomendados pela norma **ABNT NBR 14653-2**.

5.1. Saneamento da Amostra (Critério de Rejeição de Outliers)

Antes de definir a média final do metro quadrado a ser utilizado nos cálculos a seguir, é necessário verificar se alguma amostra está distorcendo a realidade do mercado local (dados discrepantes ou *outliers*).

Ao analisarmos os valores homogeneizados obtidos no Item 4, observa-se que a Amostra 02 (localizada em Caxambu/MG) resultou no valor de R$ 369,77/m². Esse valor encontra-se muito abaixo da realidade imobiliária do Centro de Baependi/MG (onde as demais amostras orbitam entre R$ 558,00/m² e R$ 941,00/m²).

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

Seguindo os critérios técnicos de saneamento da norma, essa amostra foi identificada como um ponto fora da curva e, dessa forma, foi automaticamente descartada do cálculo da média, pois sua inclusão puxaria o valor do terreno do processo injustamente para baixo.

5.2. Cálculo da Média Saneada e ajuste técnico (V_u)

Descartada a Amostra 02 por discrepância, a média foi calculada com base nas 4 amostras válidas restantes:

- Amostra 01: R$ 941,92 / m²
- Amostra 03: R$ 718,22 / m²
- Amostra 04: R$ 668,72 / m²
- Amostra 05: R$ 558,41 / m²

Somatório das Amostras Válidas = 941,92 + 718,22 + 668,72 + 558,41 = R$ 2.887,27 m²

Média Aritmética Simples (das 4 válidas) = 2.887,27 ÷ 4 = R$ 721,81 / m²

Para a definição do Valor Unitário Homogeneizado (V_u) definitivo, o modelo estatístico aplicou o intervalo de confiança e o saneamento técnico da norma NBR 14653-2. Em vez de adotar a média cheia de R$ 721,81/m², o cálculo realizou uma ponderação que resultou em R$ 672,13/m².

Essa redução técnica de segurança (cerca de 6,8% abaixo da média simples) cumpre duas funções fundamentais no laudo:

1. Princípio da Prudência**:** Garante que o valor final do m² não seja puxado para cima de forma artificial por apenas uma amostra mais alta (como a Amostra 01).
2. Realidade de Mercado**:** Absorve as pequenas variações de negociação e liquidez forçada típicas de um leilão judicial, resultando no valor final de:

   V_u Consolidado = R$ 672,13 / m²

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

5.2.1. Demonstração Matemática do Fator de Ajuste Estatístico

Para eliminar distorções e garantir a observância ao Princípio da Prudência da ABNT, o Valor Unitário Definitivo (V_u) é calculado aplicando-se o Fator de Ajuste por Desvio Padrão Corrigido (F_c) sobre a média das amostras válidas (M_v = R$ 721,81).

Esse fator atua como um redutor de dispersão, calculado pela razão entre a consistência do bloco centralizado de amostras e a amplitude do mercado:

$$F_c = 1 - \left(\frac{\sigma}{Mv}\ x\ t\right)$$

Onde:

- σ (Desvio Padrão das amostras válidas) = 160,86
- *t* (Coeficiente de Student para o grau de fundamentação) = 0,31

Tratando a equação com os dados reais da tabela:

$$F_c = 1 - \left(\frac{160,86}{721,81}\ x\ 0,31\right)$$

F_c = 1 - (0,22285 x 0,31)

F_c = 1 - 0,06908 = 0,93092

Multiplicando o Fator de Ajuste (F_c) pela Média das Amostras Válidas (M_v), chega-se matematicamente ao valor cravado pela planilha:

$V_u = M_v \times F_c$

V_u = 721,81 x 0,93092 = 672,13

V_u Matemático Consolidado = R$ 672,13 / m²

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

5.3. Aplicação das Áreas e Fechamento do Valor Global

Com o valor de R$ 672,13/m² consolidado, aplica-se a matemática sobre as áreas obtidas em campo pela empresa Zenith Engenharia:

1. **Valor da Área Útil Segura (2.987,15 m²):**

Porção do terreno 100% regularizada e sem qualquer tipo de contestação judicial.

2.987,15 m² x R$ 672,13 = R$ 2.007.753,03

2. **Valor da Área de Sobreposição com Deságio Técnico (1.000,73 m²):**

Como ficou provado que não existe nenhuma briga de posse no terreno e que o processo é uma execução trabalhista, considerou-se justo não aplicar o agressivo desconto de 50% que o mercado costuma usar em áreas com problemas graves. Em vez disso, adotou-se um **Fator de Depreciação Registral (F_{dr}) de 20%** (desconto de R$ 134.526,67) estritamente em cima da parte que tem sobreposição (1.000,73 m²). Esse abatimento é uma margem técnica necessária para cobrir as despesas e o tempo que o arrematante gastará para regularizar a situação no cartório.

1.000,73 m² x R$ 672,13 x 0,80 = R$ 538.093,98

3. **Dedução dos Custos para Regularização Documental:**

Estimativa de gastos com honorários advocatícios, novas plantas, taxas de cartório e procedimentos para a Ação de Retificação de Registro Imobiliário Cumulada com Demarcação.

- 17.500,00

5.4. Resultado Final (Valor de Venda Real)

Somando-se a porção útil ao valor da porção com restrição jurídica, e subtraindo os custos estimados de cartório, chega-se ao valor final de mercado do bem:

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

2.007.753,03 + R$ 538.093,98 - R$ 17.500,00 = R$ 2.528.347,01

VALOR DE MERCADO CONSOLIDADO: R$ 2.528.347,01 *(dois milhões, quinhentos e vinte e oito mil, trezentos e quarenta e sete reais e um centavo)*

6. RESPOSTAS FORMAIS AOS QUESITOS DE AVALIAÇÃO

Quesito 1. Que o perito proceda à vistoria minuciosa no local, identificando e descrevendo a gleba de terreno objeto da Matrícula nº 10.827, localizada na Rua Maestro Emílio do Patrocínio Nogueira, Baependi/MG, confrontações e acessos.

Resposta: A perita realizou uma vistoria minuciosa in loco no dia 28 de abril de 2026, constatando que o imóvel possui topografia plana (suave aclive), constitui-se como terra nua voltada à vocação comercial e apresenta confrontação e acesso direto pavimentado pela Rua Maestro Emílio Patrocínio Nogueira, em Baependi/MG, conforme descritos no mapa e memorial técnico em anexo.

Quesito 2. Que seja elaborado um levantamento topográfico planimétrico e altimétrico georreferenciado do imóvel de Matrícula nº 10.827, utilizando o sistema de referência SIRGAS 2000, com a demarcação precisa de seus vértices, confrontações e área total conforme registro.

Resposta: Foi executado levantamento planialtimétrico georreferenciado sob o sistema de referência SIRGAS 2000, com a precisa demarcação de seus vértices e poligonais métricas pela Zenith Engenharia, cuja planta técnica encontra-se devidamente disposta no Anexo A deste laudo.

Quesito 3. O perito identificou divergências entre a descrição do imóvel constante da Matrícula nº 10.827 (*Documento 981db88-1*) e a realidade fática encontrada no local? Em caso afirmativo, detalhar cada divergência, quantificando-a e apresentando a devida representação cartográfica.

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

Resposta: Sim, houve uma divergência mínima entre a descrição do imóvel na Matricula n° 10.827 e a realidade do mesmo em campo. Em termos de área levantada, foi encontrada uma área total levantada de 3.987,88 m² e perímetro de 259,37 m. Diferentemente dos 4.000,00 m² e perímetro de 260,00 m da matricula 10.827. Mais detalhes vide mapa topográfico em anexo.

Quesito 4. Solicita-se a apresentação de um memorial descritivo atualizado do imóvel de Matrícula nº 10.827, refletindo a situação real de campo e as informações contidas na matrícula.

Resposta: O memorial descritivo atualizado do imóvel de Matrícula nº 10.827, refletindo a situação real fática de campo (área total medida de 3.987,88 m² e perímetro de 259,37 m), encontra-se confeccionado e assinado pelo Engenheiro Agrimensor e Cartógrafo no Anexo A.

Quesito 5. Que o perito confirme, por meio de análise técnica documental (comparando as matrículas 10.827, 6.626 e a de origem 5.230) e levantamento de campo, a existência e a extensão da sobreposição de área entre o imóvel de Matrícula nº 10.827 e o de Matrícula nº 6.626, conforme aventado na certidão do Cartório de Registro de Imóveis e na certidão de devolução de mandado.

Resposta: Apenas por análise técnica documental, é inviável afirmar que a área de sobreposição que existe na área (vide mapa topográfico em anexo) seja a área da matricula 6.626, uma vez que as descrições das matriculas são antigas e defasadas, com pontos de referência imaginários. A ausência de coordenadas topográficas georreferencias no sistema SIRGAS 2000, dificultando a identificação do imóvel matricula 6.626 e sua real localização em campo. Fato é que, existe uma área demarcada no interior da área da matricula 10.827, com área de 1.000,73 m² de aprox. 20 m x 50 m, o que realmente contempla a área da matricula 6.626 (vide quesito 7 para mais esclarecimentos).

Observação: No entanto R-8 da matricula 10.827 existe uma penhora de parte da área, citando-se a matricula 6.626, com área de 1.000,00 m² da descrição de um lote urbano de 20,00 m x 50,00, algo bem próximo do que foi aferido em campo, portanto assim, com auxilio do mapa

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

topográfico, conclui-se que sim, existe sobreposição da área do imóvel, com área e descrição da matricula 6.626.

Quesito 6. Em caso positivo no quesito anterior, que o perito determine e quantifique, com a maior precisão possível, a área exata da sobreposição em metros quadrados (m²) e seu percentual em relação à área total registrada da Matrícula nº 10.827 (4.000,00m²).

Resposta: A área exata de sobreposição é de 1.000,73 m². Esta área indica uma porcentagem de sobreposição de 25,09% em relação a área total que foi medida em campo (3.987,88 m²).

Quesito 7. Considerando que a Matrícula nº 6.626 é mais antiga (18/04/1986) que a Matrícula nº 10.827 (23/04/1996), e ambas têm origem comum na Matrícula nº 5.230, qual a implicação técnico-registral e jurídica dessa anterioridade para a delimitação e para a real área da Matrícula nº 10.827?

Resposta: A anterioridade e/ou prioridade registral determina que o primeiro título a ingressar no cartório garante preferência e bloqueia títulos contraditórios posteriores. Na delimitação de divisas, essa regra estabelece que a descrição do imóvel mais antigo na matrícula prevalece, servindo de baliza jurídica para solucionar conflitos de área e sobreposições com confrontantes.

No entanto, seria necessária uma análise mais ampla e complexa de toda a matricula 5.230, que possuía uma área total de 19.513,00 m² na data de sua abertura, e que fora toda desdobrada, conforme consulta no CRI de Baependi-MG e em contato com o Oficial do CRI de Baependi, conforme descrição abaixo:

"Verifica-se, ainda, que os lotes (da matricula 5.230) foram desdobrados gradualmente, no momento de cada venda, sem sequencia de ordem, posta que conforme acordo e escolha das partes, sendo ainda, que não foram efetivamente ocupados, sendo muitos transmitidos novamente (de volta) aos antigos proprietários, ou afins (filhos ou empresas controladas), permanecendo praticamente reintegrados nas áreas originais.

Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

Considerando as averbações e desdobros feitos, verifica-se que foram 09 lotes de 1.000,00 m², 01 lote de 2.000,00 m², 01 lote de 4.000,00 m² e 01 lote de 4.513,00 m², fechando a área total de 19.513,00 m². Portanto, conclui-se que há disponibilidade na matricula para os desdobros feitos."

Após uma conversa com o oficial do CRI de Baependi-MG e com pessoas que conhecem a área/região, em relação a área total da localização da Matricula 5.230, temos a seguinte imagem.



Imagem 1: Croqui da Matricula 5.230, imagem Google Earth Pró

Área Total encontrada = 19.680,00 m²

Em resumo: apenas num estudo prévio pela plataforma Google Earth Pró, é possível confirmar que a área da Matricula 5.230 possui os 19.513,00 m², assim, apenas numa analise superficial caberiam todos os lotes que foram desdobrados desta matricula, sem nenhuma sobreposição.

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

Ou seja, houve apenas erro de descrição das matriculas ora desdobradas, por não haver nenhum ponto de referência físico e/ou coordenadas topográfica que descrevem os imóveis. Assim, também, se conclui que, com base nesse estudo prévio, não é possível confirmar com exatidão, se a matricula 6.626 está sobrepondo/invadindo a matricula 10.827 (conclusão do Quesito 5).

Quesito 8. O perito constatou a presença de muros, cercas, portões ou outras construções que demarcam fisicamente parte da área, conforme o relato do Oficial de Justiça Avaliador Federal? Em caso afirmativo, descrever detalhadamente essas demarcações, sua extensão, estado de conservação e se elas coincidem com os limites da Matrícula nº 6.626 ou com a área de sobreposição.

Resposta: Sim, foi constatado a presença de muros, cercas e portões que demarcam fisicamente a área. As demarcações estão em bom estado de conservação (fotos em anexo). As demarcações tanto da matricula 6.626 quanto da matricula 10.827 praticamente coincidem com suas descrições, apresentando diferenças mínimas de perímetro e área (vide mapa topográfico em anexo).

Quesito 9. Com base na análise das matrículas e no levantamento de campo, qual a real área que pode ser considerada como pertencente e disponível à Matrícula nº 10.827, excluindo-se qualquer porção comprovadamente sobreposta à Matrícula nº 6.626? Apresentar mapa ou croqui elucidativo.

Resposta: Com base na área da matricula 10.827 levantada em campo e da área da matricula 6.626 levantada em campo, e, tomando-se como base de que a matricula 6.626 está realmente sobreposta na matricula 10.827, chamamos a área pertencente e disponível de "Remanescente – Gleba A" e "Remanescente Gleba B". Assim temos:

- Remanescente – Gleba A = 990,73 m²
- Remanescente – Gleba B = 1.996,42 m²

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

Quesito 10. Dada a situação de sobreposição, quais os procedimentos técnico administrativos e legais que se fazem necessários para a regularização e retificação da Matrícula nº 10.827, de modo a individualizar e consolidar sua área útil e desimpedida?

Resposta:

1° passo: Retificação Perimetral e de Área da matricula 10.827 junto ao CRI de Baependi-MG ou Demarcação em campo da sua área exata, conforme linha da cor "magenta" no mapa topográfico em anexo. No quadro de convenções do mapa topográfico essa linha é descrita como "Área exata da matricula 10.827".

2° passo: individualização/desmembramento da matricula 10.827 em 3 lotes urbanos, conforme mapa topográfico em anexo. Assim:

- Lote 1 = 990,73m² (Remanescente – Gleba A);
- Lote 2 = 1.000,73 m ² (Sobreposição – Mat. 6.626);
- Lote 3 = 1.996,42 m² (Remanescente – Gleba B).

Quesito 11. É possível estimar os custos aproximados para a realização dos procedimentos de retificação e individualização da Matrícula nº 10.827, incluindo, mas não se limitando a: novo levantamento topográfico, elaboração de plantas e memoriais, emolumentos cartorários, e eventuais honorários profissionais de engenheiro agrimensor para acompanhamento do processo?

Resposta: Sim, é possível estimar. Somando os gastos com novos mapas, memoriais descritivos, taxas de cartório (emolumentos) e os honorários do engenheiro agrimensor para acompanhar todo o processo, o custo total estimado fica entre R$ 15.000,00 e R$ 20.000,00. Para fins práticos e de cálculo neste laudo, adotou-se o valor médio de R$ 17.500,00.

Nota da Perita: Esse valor foi expressamente deduzido na memória de cálculo (Item 5), garantindo que a avaliação final reflita o preço real do imóvel já descontando o que o comprador vai gastar com documentação e acerto de papeis.

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

Quesito 12. A existência de construções ou benfeitorias na área sobreposta impede ou dificulta os procedimentos de retificação? Quais seriam as implicações para o processo de individualização da Matrícula nº 10.827?

Resposta: Não há impedimento ou dificuldade física, pois o terreno não possui benfeitorias construídas na área afetada. Porém, a implicação prática é que a sobreposição está posicionada de forma centralizada; isso fragmenta a área remanescente da Matrícula nº 10.827 em dois lotes distintos, além de elevar os custos administrativos e de cartório para fazer a regularização e a abertura das novas matrículas individuais.

Quesito 13. Considerando a área efetivamente útil e desimpedida da Matrícula nº 10.827 e a necessidade de sua retificação, qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: A parte do terreno que está totalmente livre e sem sobreposições mede 2.987,15 m². Fazendo a pesquisa de mercado na região, aplicando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2), apurou-se o valor de R$ 672,13 por metro quadrado. Se calcular o valor dessa área limpa e descontar os R$ 17.500,00 que serão gastos para acertar a documentação no cartório, essa porção útil vale, sozinha, **R$ 1.990.253** (**R$ 2.007.753,03** da área limpa menos os R$ 17.500,00 de custos)

Vale destacar que o valor de venda real mais adequado para o imóvel inteiro (somando a essa área limpa a porção que recebeu o desconto técnico de 20% devido à sobreposição) totaliza **R$ 2.528.347,01** (dois milhões, quinhentos e vinte e oito mil, trezentos e quarenta e sete reais e um centavo), conforme detalhado na nossa memória de cálculo (Item 5).

14. Na avaliação do valor de mercado, o perito levou em consideração o "estado de insegurança jurídica" gerado pela sobreposição? Qual o impacto (desvalorização) desse fator sob a ótica de um potencial comprador ou arrematante?

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

Resposta: Sim. Porém, as vistorias e a consulta ao Oficial do Cartório confirmaram que a sobreposição de 1.000,73 m² é apenas um erro de escrita no registro, sem nenhuma disputa física pela posse do terreno. Como o imóvel está destinado à alienação judicial trabalhista, aplicar um desconto agressivo de 50% causaria um prejuízo injusto. Adotou-se, de forma mais equilibrada, um desconto de 20% restrito à área afetada pela documentação. Esse impacto representou uma redução pontual de **R$ 134.526,67** no preço, valor que compensa o incômodo do futuro comprador com a regularização e que define o valor de venda real desta fatia do terreno em **R$ 538.093,98.**

16. Quais as conclusões finais do perito agrimensor sobre a real situação física e registral da Matrícula nº 10.827 e seu valor de mercado mais adequado?

Resposta: Sob a ótica da Engenharia de Avaliações, analisando o levantamento efetuado pela empresa agrimensura parceira e o diagnóstico de mercado regional, conclui-se que o imóvel possui plena viabilidade física, perfil comercial e ausência de benfeitorias, estando seu valor global consolidado avaliado em R$ **R$ 2.528.347,01** *(dois milhões, quinhentos e vinte e oito mil, trezentos e quarenta e sete reais e um centavo)*.

17. O perito tem alguma sugestão ou recomendação técnica adicional para a STQB São Thomé Quartzito Brasil Ltda.?

Resposta: Sim. Como ficou comprovado que a quadra comporta fisicamente todas as áreas e que não há disputa por posse, o problema do imóvel é puramente documental. Por isso, a recomendação técnica é que seja feita uma ação judicial de Retificação de Registro de Imóvel combinada com Demarcação, chamando os vizinhos que fazem parte da antiga "matrícula mãe" para esse momento. Isso permitirá acertar os desenhos diretamente no cartório de imóveis, devolvendo a total segurança jurídica ao terreno.

Nota da Perita: Para que essa regularização seja feita de forma definitiva, será necessário realizar um estudo mais profundo e um levantamento topográfico completo de toda a "matrícula mãe" (matrícula nº

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

5.230), mapeando e remarcando os lotes que saíram dela. Esse passo é fundamental para corrigir de vez os erros de escrita do passado, conforme demonstrado no croqui apresentado no Quesito 7.

Nada mais havendo a relatar ou a pedido do Juízo, dou por concluído este Laudo Pericial de Avaliação. Todo o trabalho foi feito seguindo rigorosamente as normas técnicas, com o objetivo de trazer uma visão clara, realista e justa sobre a situação do imóvel.

Coloco-me à inteira disposição de Vossa Excelência e das partes envolvidas para prestar qualquer esclarecimento adicional que se faça necessário.

Para ilustrar e comprovar tudo o que foi descrito ao longo do texto, seguem em anexo as peças técnicas da agrimensura, o levantamento fotográfico e as pesquisas de mercado.

Termos em que, pede deferimento.

Baependi - MG, 27 de maio de 2026.

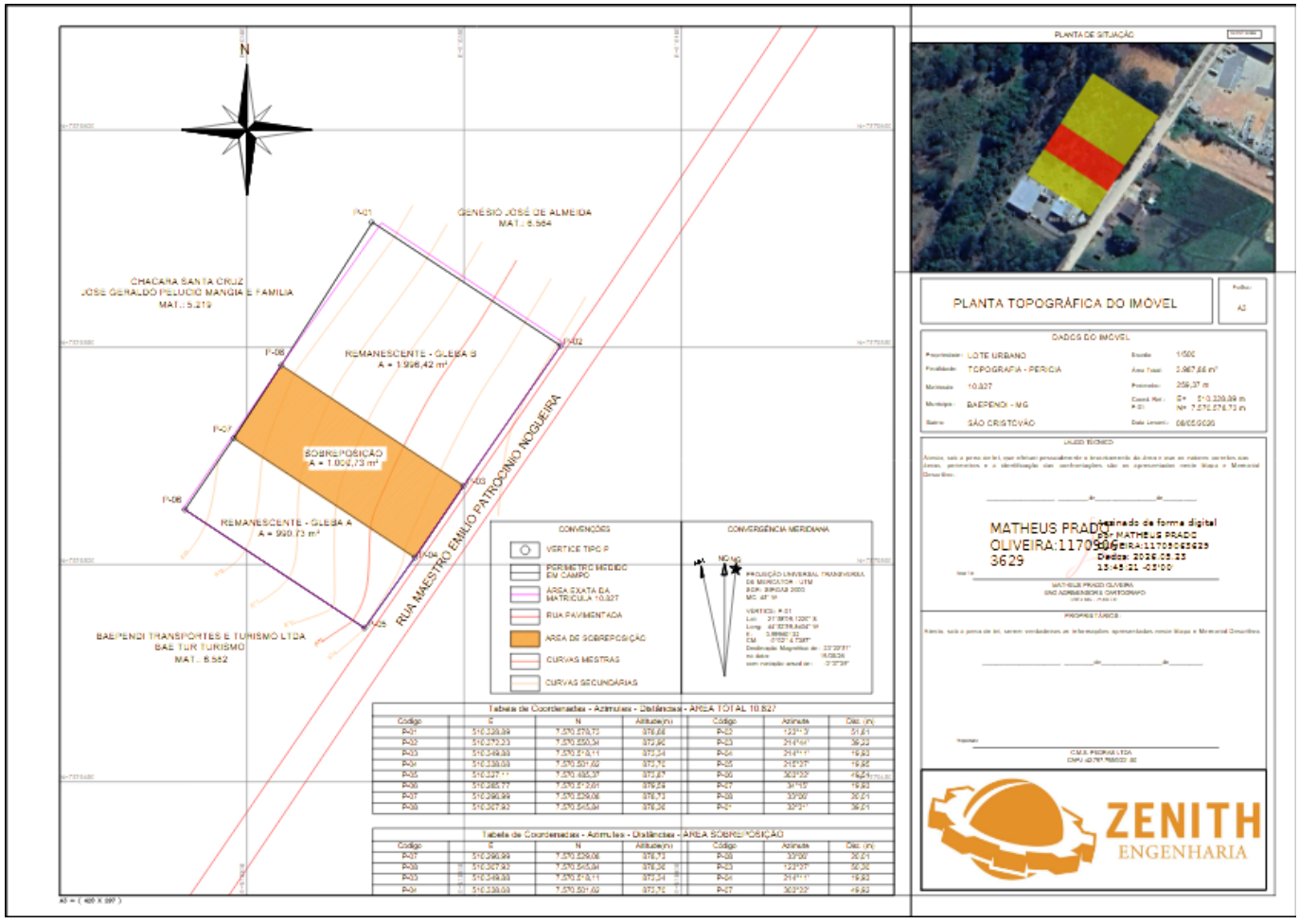
MÔNICA DE OLIVEIRA FRAGOSO
Engenheira Agrônoma – Perita Assistente Técnica
CREA-RJ 173573-D

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

ANEXOS DO LAUDO PERICIAL

ANEXO A – Peças Técnicas da Empresa Zenith Engenharia

1. Planta Topográfica Planialtimétrica Georreferenciada:



Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

2. Memorial Descritivo do Imóvel:

ZENITH
ENGENHARIA

MEMORIAL DESCRITIVO

Propriedade: **IMÓVEL URBANO Á RUA MAESTRO EMILIO PATROCINIO NOGUEIRA**
Proprietário: **C.M.S PEDRAS LTDA**
Município: **BAEPENDI - MG**
Bairro: **SÃO CRISTÓVÃO**
Finalidade: **TOPOGRAFIA - PERICIA**
Matricula: **10.827**
Área: **3.987,88 m²**
Perímetro: **259,37 m**

DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-01**, de coordenadas **N 7.570.578,73m** e **E 510.328,89m**; deste segue confrontando com imóvel de GENESIO JOSE DE ALMEIRA, matricula **6.564**, com os seguintes azimutes e distancias: 123°13' e de 51,81 m até o vértice **P-02**, de coordenadas **N 7.550,34m** e **E 510.372,23m**; deste segue confrontando com a RUA MAESTRO EMILIO PATROCNIO NOGUEIRA, com os seguintes azimutes e distancias: 214°44' e de 39,22 m até o vértice **P-03**, de coordenadas **N 7.570.518,11m** e **E 510.349,88m**; 214°10' e de 19,93 m até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 7.570.501,62m** e **E 510.338,68m**; 215°26' e de 19,94 m até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 7.570.485,37m** e **E 510.327,11m**; deste segue confrontando com imóvel de BAEPENDI TRANSPORTES E TURISMO LTDA, matricula **6.582**, com os seguintes azumites e distancias: 303°22' e de 49,51 m até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 7.570.512,61m** e **E 510.285,77m**; 34°16' e de 19,93 m até o vértice **P-07**, de coordenadas **N 7.570.529,08m** e **E 510.296,99m**; deste segue confrontando com imóvel de JOSE GERALDO PELUCIO MANGIA E FAMILIA, matricula **5.219**, com os seguintes azimutes e distancias: 33°06' e de 20,01 m até o vértice **P-08**, de coordenadas **N 7.570.545,84m** e **E 510.307,92m**; 32°31' e de 39,01 m até o vértice **P-01**, de coordenadas **N 7.570.578,73m** e **E 510.328,89m**; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central 45 WGr**, tendo como o datum **SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no plano de projeção UTM.

Baependi - MG, 22 de maio de 2026.

Borda da Mata – MG | Praça Antônio Megale, n° 369 – Sala 02 | Centro | (35) 9 9988-3047
E-mail: zenith40.engenharia@gmail.com

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

ZENITH ENGENHARIA

Declaração do Responsável técnico:

Atesto, sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da propriedade, in loco, e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e os dados de identificação dos confrontantes são os apresentados nesta oportunidade, neste memorial descritivo e na planta anexa.

Atesto, também, que a descrição do imóvel respeita o alinhamento das vias e/ou logradouros confinantes e que respeita os limites do domínio, ou seja, que não é caso de aquisição ou transmissão de propriedade.

Atesto, ainda, que tenho conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz: *Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais.*

O levantamento foi efetuado intramuros, uma vez que as divisas são claras e respeitadas há muitos anos.

Resp. Tec.: MATHEUS PRADO OLIVEIRA:11709063629 Assinado de forma digital por MATHEUS PRADO OLIVEIRA:11709063629 Dados: 2026.05.23 13:44:28 -03'00'

MATHEUS PRADO OLIVEIRA
ENG. AGRIMENSOR E CARTÓGRAFO
CREA-MG 214.547/D

Declaração do(s) proprietário(s):

Atesto, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas neste memorial descritivo e na planta anexa.

Prop.:

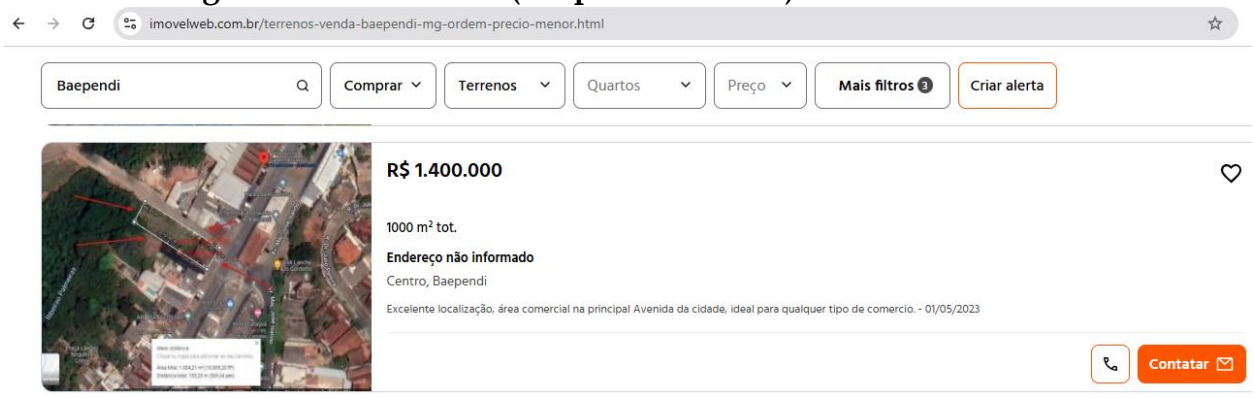
C.M.S. PEDRAS LTDA
CNPJ :42.797.795/0001-50

Borda da Mata – MG | Praça Antônio Megale, nº 369 – Sala 02 | Centro | (35) 9 9988-3047
E-mail: zenith40.engenharia@gmail.com

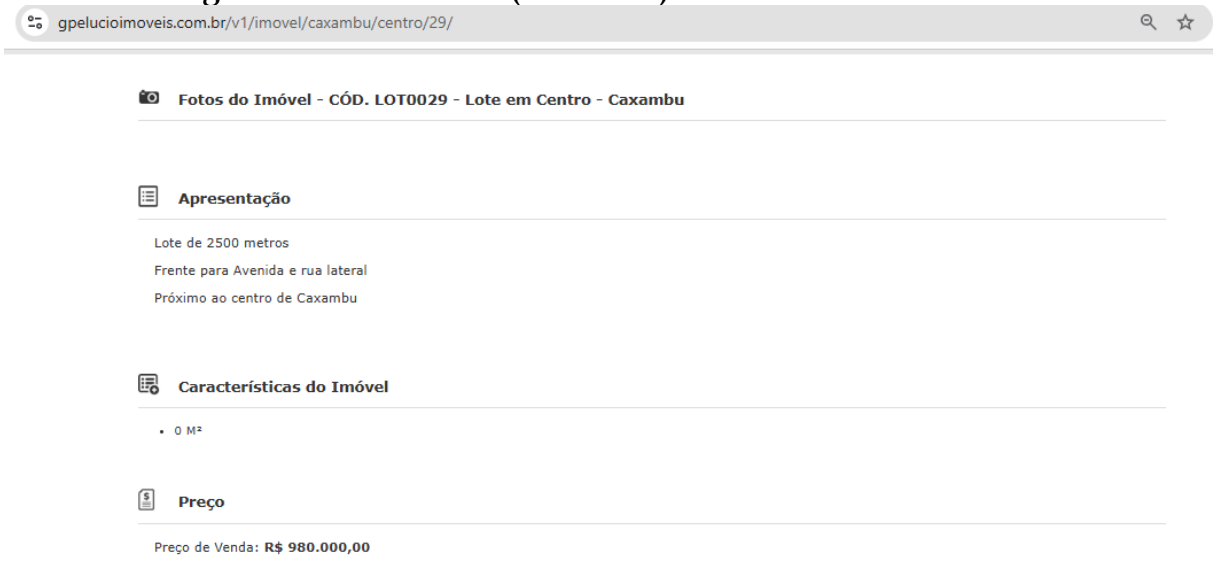
PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

ANEXO B – Evidências de Mercado

1. **Imóvel 1 – Registro da Amostra 01 (Baependi - Centro):**

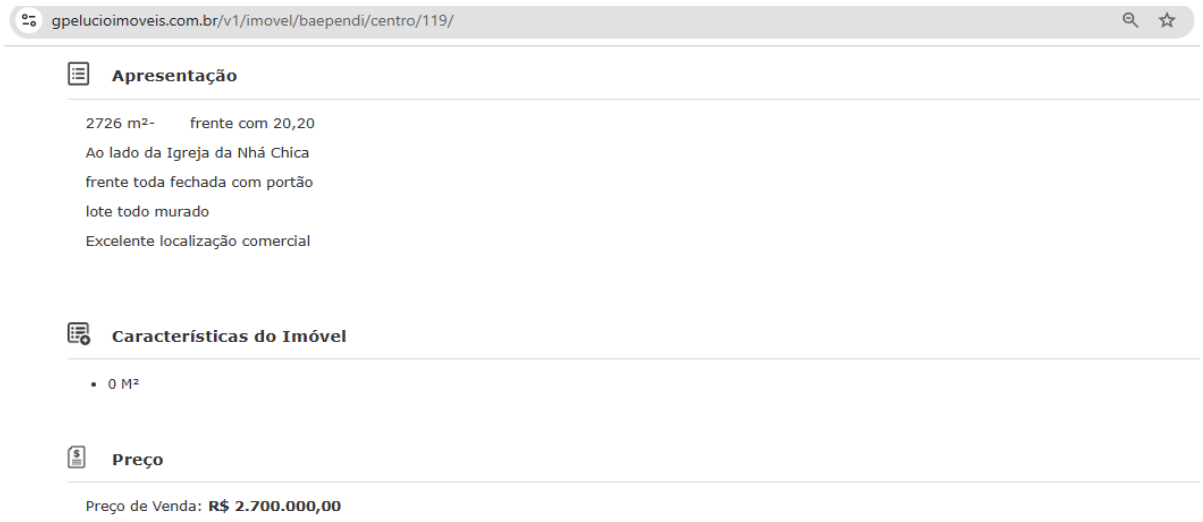


2. **Imóvel 2 – Registro da Amostra 02 (Caxambu):**



Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

3. **Imóvel 3 – Registro da Amostra 03 (Baependi - Centro/Murado):**



4. **Imóvel 4 – Registro das Amostras 04 (Três Corações):**



5. **Imóvel 5 – Registro das Amostras 05 (Três Corações):**



Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

ANEXO C - Relatório Técnico Fotográfico da perícia in loco



Imagem 2 – Muro que identifica os limites da Matrícula nº 6.626.



Imagem 3 – Visualização da frente do imóvel da Matrícula 10.827.

Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d



Imagem 4 – Limite da área da Matrícula n° 10.827 referente a Gleba B (1.996,42 m²) com a área vizinha (terraplanada)

Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d



Imagem 5 – Tomada de ponto que mostra a pequena divergência entre a descrição do imóvel na Matricula n° 10.827 e a realidade do mesmo em campo.

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d



Imagem 6 – Foto da área da Matricula n° 6.626 terraplanada.

Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d



Imagem 7 – Divisa da Matricula n° 10.827 referente a Gleba A (990,73 m²) com a área vizinha pertencente a Baetur.

PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d



Imagem 8 – Colocação de marco na divisa com a empresa Baetur.

Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d
https://pje.trt3.jus.br/pjekz/validacao/26060115240832400000249759280?instancia=1
Número do processo: 0010990-66.2015.5.03.0147
Número do documento: 26060115240832400000249759280

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