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.

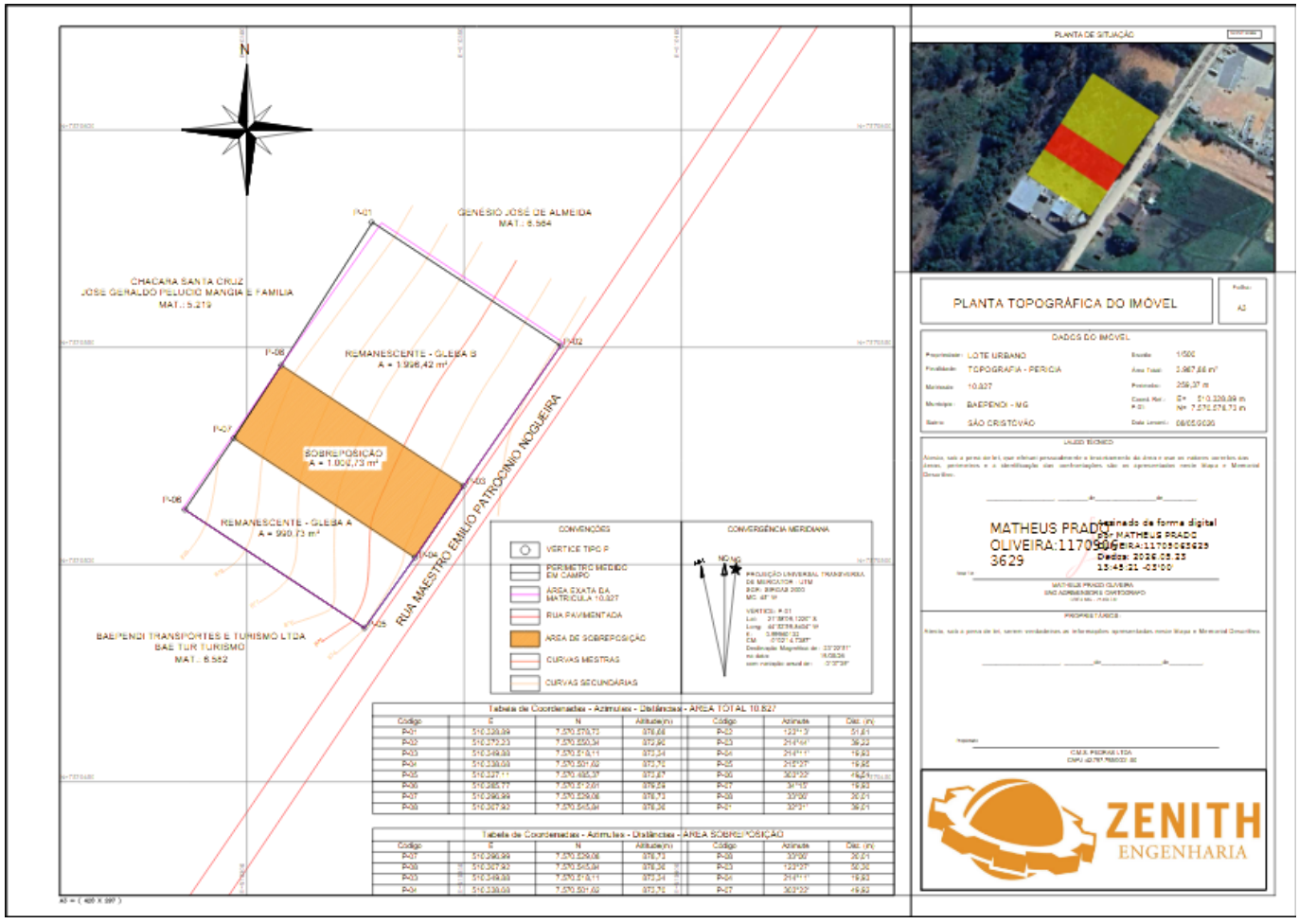
MÔNICA DE OLIVEIRA FRAGOSO
Engenheira Agrônoma – Perita Assistente Técnica
CREA-RJ 173573-D

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.:

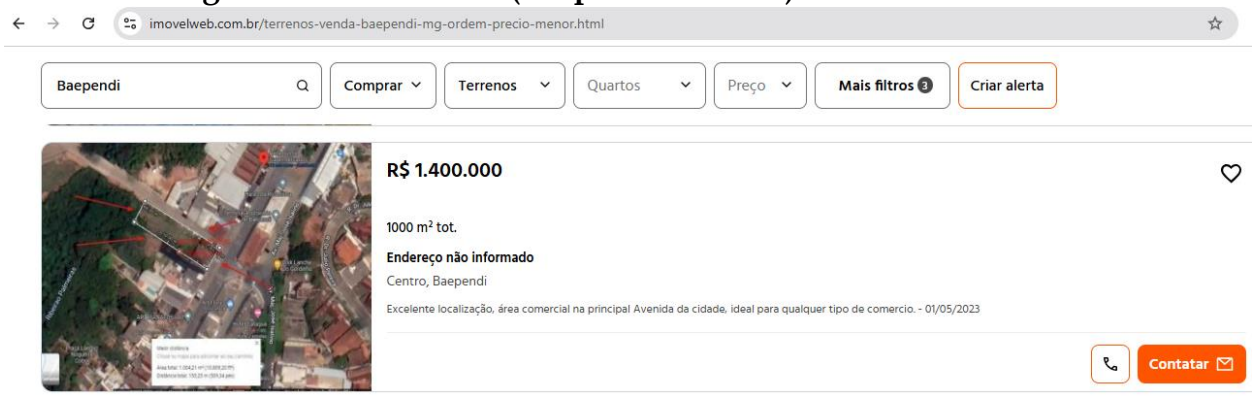
C.M.S. PEDRAS LTDA
CNPJ :42.797.795/0001-50

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

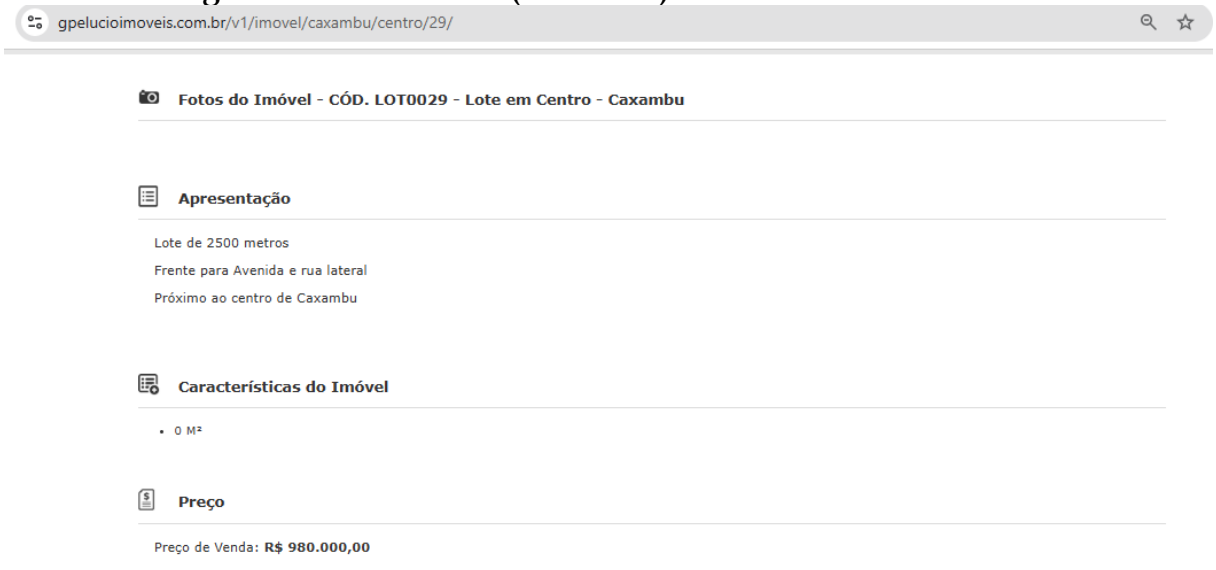
PJe Documento assinado eletronicamente por ADRIANA BRAZ LIMA DUTRA, em 01/06/2026, às 15:24:57 - d65984d

ANEXO B – Evidências de Mercado

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

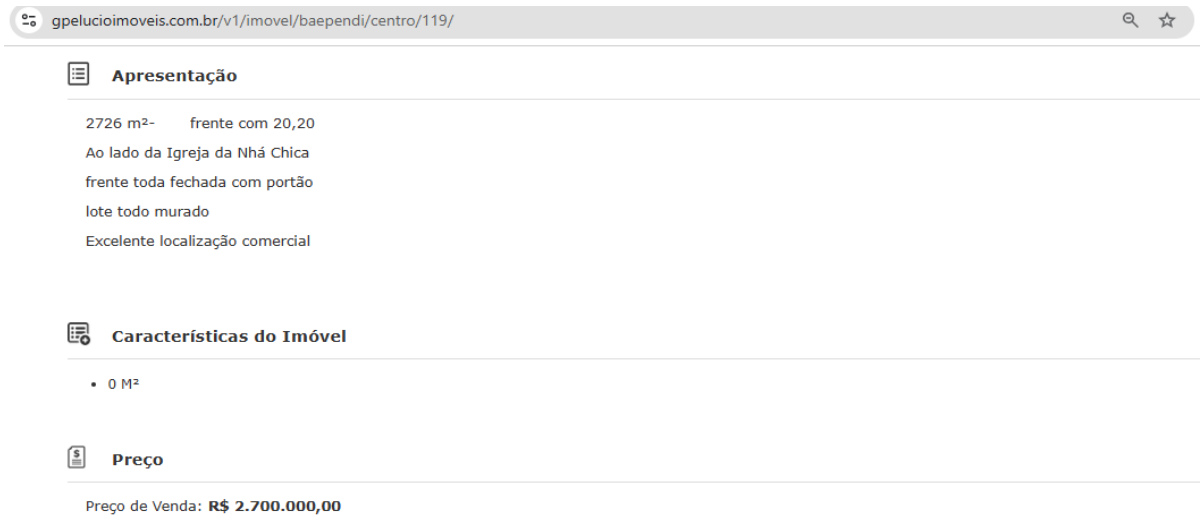


2. **Imóvel 2 – Registro da Amostra 02 (Caxambu):**



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