



Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região

Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 1º Grau

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0010542-03.2023.5.03.0151 em 28/04/2025 15:07:23 - fe7f465 e assinado eletronicamente por:

- FRANCISLEI ELIAS GONCALVES



Consulte este documento em:

<https://pje.trt3.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código **25042815022266900000216142997**



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO
ATOrd 0010542-03.2023.5.03.0151
AUTOR: PAULO HENRIQUE NEVES DE FRANCA
RÉU: LINDOMAR APARECIDO TRIGO
Mandado ID 390bb82

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO. IMÓVEL RURAL

No dia **23/04/2025**, para garantia da execução procedida nos autos do processo em epígrafe, procedi à penhora e avaliação do imóvel a seguir.

MATRÍCULA – Registro geral sob a matrícula 59.808 do(a) Serventia/Cartório de Registro de Imóveis de Formiga/MG.

1.DESCRICÃO OFICIAL DO IMÓVEL CERTIDÃO 59.808 (CRI Formiga)

Validar aqui este documento

CNM: 039099.2.0059808-52

MATRÍCULA 59808 DATA 15/10/2013	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS Formiga - Minas Gerais Folha Nº 01	REGISTRO ANTERIOR 58138
--	---	-----------------------------------

IMÓVEL: Uma gleba com a área de 05.05.68ha, situada no lugar denominado Fazenda Barro Preto, no município de Pimenta/MG, com a seguinte descrição do perímetro: Inicia-se a descrição do perímetro no vértice P61, de coordenadas N 7.738.716,797m e E 410.351,041m, em limites com Maria Aparecida Lopes; deste, segue com azimute e distância de 112°0'20" - 353,83m, até o vértice P29 de coordenadas N 7.738.584,219m e E 410.679,091m, confrontando com Rodovia MG-050, daí segue com azimute e distância de 202°37'08" - 13,24m, até o vértice P30 de coordenadas N 7.738.572,000m e E 410.674,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 200°13'29" - 20,25m, até o vértice P31 de coordenadas N 7.738.553,000m e E 410.667,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 268°53'54" - 52,01m, até o vértice P32 de coordenadas N 7.738.552,000m e E 410.615,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 225°0'00" - 59,40m, até o vértice P33 de coordenadas N 7.738.510,000m e E 410.573,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 173°59'28" - 38,21m, até o vértice P34 de coordenadas N 7.738.472,000m e E 410.577,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 235°37'11" - 46,04m, até o vértice P35 de coordenadas N 7.738.446,000m e E 410.539,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 223°59'42" - 40,31m, até o vértice P36 de coordenadas N 7.738.417,000m e E 410.511,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 309°36'38" - 37,64m, até o vértice P37 de coordenadas N 7.738.441,000m e E 410.482,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 301°19'43" - 26,93m, até o vértice P38 de coordenadas N 7.738.455,000m e E 410.459,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 255°15'23" - 19,65m, até o vértice P39 de coordenadas N 7.738.450,000m e E 410.440,000m, confrontando com Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 284°32'04" - 49,86m, até o vértice P62 de coordenadas N 7.738.462,514m e E 410.391,732m, confrontando

Continua no verso...

Validar aqui este documento

CNM: 039099.2.0.59808-52

Espólio de Joaquim Lopes Filho, daí segue com azimute e distância de 350°54'31" - 257,83m, até o vértice P61, ponto inicial da descrição do perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como datum o WGS-84. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. CTR 2006/2007/2008/2009 - Código: 950.181.293.946-9 - Denominação: Fazenda Barro Preto - Área total: 05.05.68ha - Localização: Rodovia MG-050, entre Pimenta/Piumhi - Município: Pimenta/MG - Detentor: Vanderlei Gomes Martins - Nacionalidade: Brasileira.

REGISTRO ANTERIOR: Mat. 58.138 - Lº 02, fls. 01 - 15/02/2013.

PROPRIETÁRIA: MARIA APARECIDA LOPES, Brasileira, - viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua Treze de Maio, nº 14, em Piumhi/MG, portadora do RG: MG-16.369.826 e do CPF: 097.243.456-96. Emp. R\$14,99. TEF. R\$4,72. Dou fé. A Oficial substituta, *Apresenta nullum in rebus*



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE FORMIGA
ATOrd 0000323-50.2013.5.03.0160
AUTOR: DIOGO MARQUETTE ZUQUETTO E OUTROS (23)
RÉU: ESTANCIA DE FURNAS CENTRO DE LAZER E RECREACAO LTDA - EPP
E OUTROS (2)
Mandado ID 390bb82

2. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL,

2.1 Da localização

Conforme informação extraída do Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, o qual possui alfanúmerico MG-3150505-147AE7DE0F2A4D9DBD29B53C39AAF6F7, o qual encontra-se registrado na Averbção de n. 15 da matrícula imobiliária, folha 10 da Certidão, constatamos que o centróide do imóvel encontra-se nas coordenadas -20.448935748036742, -45.858037583229134 (em DMS), Município de Pimenta, utilizando tal informação para se chegar à Fazenda Barro Preto.

Utilizando o sistema SISCAR¹, por meio de pesquisa do alfanúmerico do CAR descrito acima, pôde se extrair o polígono do imóvel, cuja imagem segue abaixo:

Imagem SISCAR



Imagem Google maps



2.2 DESCRIÇÃO

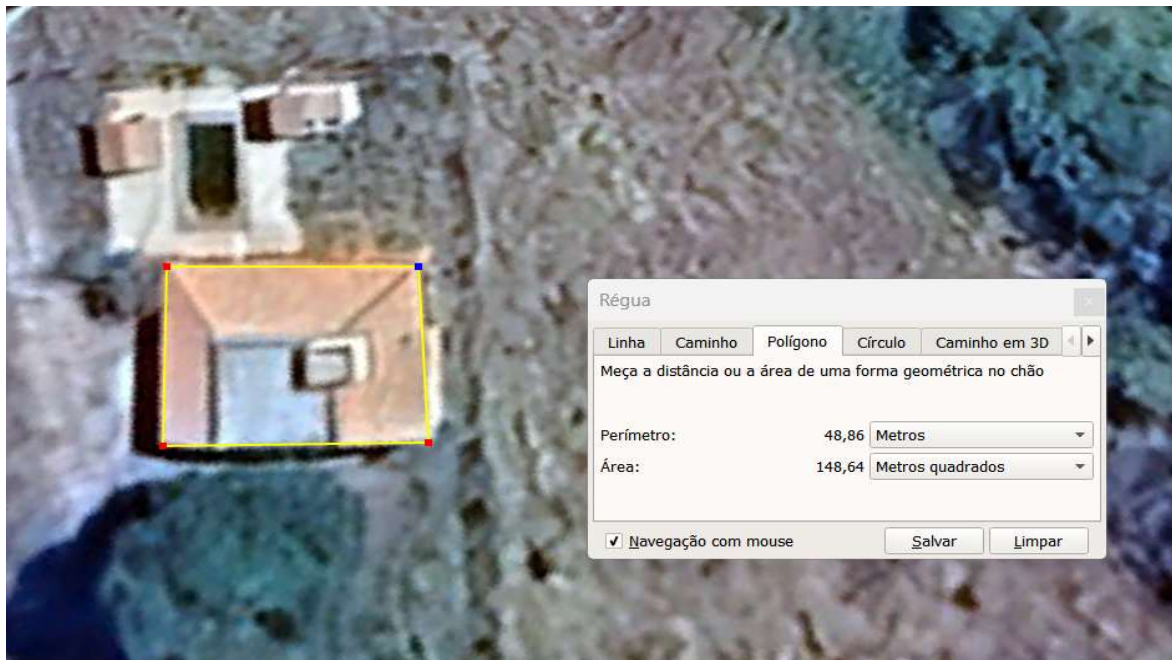
2.2.1 – Utilizando Google earth

Como se percebe na imagem extraída do google maps, segunda imagem acima, a propriedade possui edificações as quais foram medidas utilizando o programa google earth, através do tracejamento das bordas das áreas edificadas, como se vê nas imagens abaixo, possuindo as áreas construídas cerca de 287,45 metros quadrados.

¹ Disponível em <https://consultapublica.car.gov.br/publico/imoveis/index>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO
ATOrd 0010542-03.2023.5.03.0151
AUTOR: PAULO HENRIQUE NEVES DE FRANCA
RÉU: LINDOMAR APARECIDO TRIGO
Mandado ID 390bb82





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE FORMIGA
ATOrd 0000323-50.2013.5.03.0160
AUTOR: DIOGO MARQUETTE ZUQUETTO E OUTROS (23)
RÉU: ESTANCIA DE FURNAS CENTRO DE LAZER E RECREACAO LTDA - EPP
E OUTROS (2)
Mandado ID 390bb82

2.2 Descrição em razão de comparecimento in loco

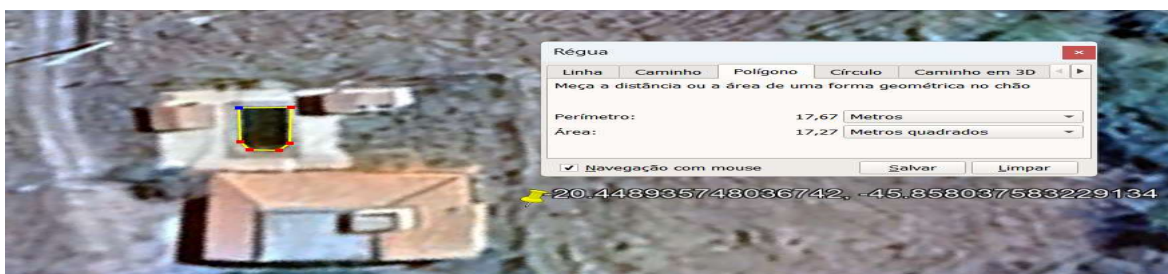
A visita ao imóvel se deu no dia 1º de abril de 2025, por ocasião do cumprimento do primeiro mandado expedido.

Durante a vistoria, conforme fotos anexas, foi detectado que embora o eirado da edificação principal, conforme se vê na primeira imagem acima, tenha 148,64 metros quadrados, a cobertura avermelhada que se vê na primeira imagem acima trata-se de uma varanda, uma vez que o interior da casa construída possui cerca de 44,75 metros quadrados, conforme medição realizada via Google Earth, cuja imagem segue abaixo.



No interior, a casa possui uma cozinha/copa, dois quartos e um banheiro. Em volta da casa há uma varanda como se também se vê na imagem acima. Na Varanda há uma churrasqueira e uma pia conforme se vê em imagem anexa. Há uma piscina de cerca de 17,27 metros quadrados, a qual possui a área de seu entorno revestida em piso, conforme também se vê em imagens juntadas anexas.

Há ainda um pequeno quiosque feito com madeira e telha do lado da piscina e um pequeno cômodo em alvenaria também do lado da piscina.





**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO
ATOrd 0010542-03.2023.5.03.0151
AUTOR: PAULO HENRIQUE NEVES DE FRANCA
RÉU: LINDOMAR APARECIDO TRIGO
Mandado ID 390bb82**

Ao fundo da casa há uma caixa d'água suspensa por uma construção de alvenaria.

Durante a vistoria e realização de fotografias do imóvel, o Sr. Ângelo Marcos Cardoso e Sr. Valdeir Faria Cardoso, os quais chegaram primeiro no local e abriram o cadeado que trancava a porteira, abrindo a mesma e liberando a entrada no imóvel a este Oficial de Justiça, os quais também acompanharam a vistoria e relataram que compraram 33,333% do imóvel penhorado do Sr. Lindomar Aparecido Trigo, mostrando a este Oficial de Justiça um Compromisso particular de compra e venda de Imóvel Rural, com firmas reconhecidas, datado de 05/05/2020, o qual cópia digital segue anexa a certidão de cumprimento do mandado, no qual consta que o Sr. Lindomar Aparecido Trigo, COF 693.350.796-34, vendeu ao Sr. Angelo Marcos Cardoso, CPF n. 033.813.296-18, 33,333% do imóvel de matrícula imobiliária 59808, fato confirmado pelo Sr. Lindomar Aparecido Trigo, o qual também compareceu ao local.

Informaram ainda os presentes, Sr. Lindomar, Sr. Ângelo e Sr. Valdeir, que a área onde estão as beifeitorias, casa, varanda, piscina, caixa d'água, etc., pertencem ao Sr. Ângelo e Sr. Valdeir e que estes estão com problema para escriturar a compra da fração do imóvel e registrá-la no CRI respectivo porque a parte comprada não atende o tamanho mínimo exigido por lei; que a área comprada por eles do Sr. Lindomar é justamente a área onde estão as beifeitorias construídas: casa com varanda, piscina e caixa d'água; que os 33,333% do imóvel comprados do Sr. Lindomar estão cercados e delimitados com barreira física, cerca e alambrado, conforme se vê em fotografia que segue anexa a certidão de cumprimento.

O Sr. Lindomar narrou que em sua área não há beifeitorias construídas, casa, varanda, área de lazer, etc., construídas.

As instalações das beifeitorias estão em bom estado de conservação, mas carecem de pintura e acabamento, como inserção de vidros em vitrô. Levando ainda em consideração que não é toda área das beifeitorias construídas que é edificada verticalmente aplica-se a avaliação das beifeitorias construídas um decréscimo de 30%, conforme tópico 5.2.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE FORMIGA
ATOrd 0000323-50.2013.5.03.0160
AUTOR: DIOGO MARQUETTE ZUQUETTO E OUTROS (23)
RÉU: ESTANCIA DE FURNAS CENTRO DE LAZER E RECREACAO LTDA - EPP
E OUTROS (2)
Mandado ID 390bb82

3. ÔNUS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL REGISTRADOS NA CERTIDÃO DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:

Averbação de n. 17 – página 11/12 da Certidão de Matrícula Imobiliária de ID – 58a0068 - **Indisponibilidade de bens – Processo n. 0010542-03.2023.5.03.0151** – Vara do Trabalho de São Sebastião do Paraíso-MG.

4. DA AVALIAÇÃO

Após pesquisa do preço negociado por hectare de imóvel rural em Minas Gerais, especificamente na Região de Divinópolis, da qual Pimenta-MG faz parte, conforme tabela denominada **Atlas do Mercado de Terras**², publicado pela Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, bem como por meio da avaliação das construções/edificações existentes no local, utilizando para tanto o valor do metro quadrado de construção em Minas Gerais, tabela SINAPI- Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil³, bem como das constatações oriundas da vistoria realizada in loco, **Avalio** o Imóvel aqui penhorado em **R\$ 480.475,57**.

5. DEMONSTRATIVO DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi feita utilizando o preço negociado por hectare de imóvel rural em Minas Gerais, especificamente na Região de Divinópolis, da qual Pimenta-MG faz parte, conforme tabela denominada Atlas do Mercado de Terras⁴, publicado pela Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, bem como por meio da avaliação das construções/edificações existentes no local, utilizando para tanto o valor do metro quadrado de construção em Minas Gerais, levando ainda em consideração as peculiaridades e condição das benfeitorias construídas.

5.1 Avaliação do preço cobrado por hectare de terras rurais (valor terra nua)

A avaliação das terras do imóvel foi realizada considerando o preço do hectare de terras rurais na Região de Divinópolis, na qual a cidade de Pimenta-MG está incluída, baseando a

2 Disponível em <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/atlas-do-mercado-de-terras>

3 <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html>

4 Disponível em <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/atlas-do-mercado-de-terras>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO
ATOrd 0010542-03.2023.5.03.0151
AUTOR: PAULO HENRIQUE NEVES DE FRANCA
RÉU: LINDOMAR APARECIDO TRIGO
Mandado ID 390bb82

avaliação no **Atlas do Mercado de Terras**⁵, publicado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, a qual foi juntada anexa ao processo em epígrafe, utilizando como parâmetro na tabela o preço do hectare em que a tipologia de uso seja a de Geral.

O Valor do hectare de terra utilizada como Tipologia de uso geral na referida região, onde se localiza o imóvel de matrícula imobiliária **n. 59.808 (CRI Formiga)**, foi estimado em R\$ 26.842,71, conforme página 36 do referido relatório/tabela, conforme ainda se vê abaixo.

REGIÃO SUDESTE

MINAS GERAIS

MERCADO REGIONAL DE TERRAS DIVINÓPOLIS (MRT - 605)

USO	nível	Valor Total do Imóvel – VT (R\$/ha)			Valor da Terra Nua – VTN (R\$/ha)		
		Média	mínimo	máximo	Média	mínimo	máximo
Geral	0	26.842,71	3.226,07	48.901,50	25.572,58	3.226,07	43.468,00
Pecuária	1	22.401,92	17.349,80	29.568,95	19.551,36	14.808,26	25.572,58
Exploração Mista	1	30.070,53	3.845,00	48.901,50	26.799,26	3.652,75	43.468,00
Pecuária - Bovino - Pastagem Formada	2	22.401,92	17.349,80	29.568,95	19.551,36	14.808,26	25.572,58
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	2	32.894,02	3.845,00	48.901,50	30.948,77	3.652,75	43.468,00
Exploração Mista - Pastagem + Floresta Plantada	2	20.894,18	11.397,44	31.677,00	13.313,34	10.400,16	15.838,50



Abaeté, Araújos, Arcos, Bambuí, Biquinhas, Bom Despacho, Bonfim, Camacho, Carmo da Mata, Carmo do Cajuru, Carmópolis de Minas, Cedro do Abaeté, Cláudio, Conceição do Pará, Córrego Danta, Córrego Fundo, Crucilândia, Divinópolis, Dolores do Indaiá, Estrela do Indaiá, Formiga, Igaratinga, Iguatama, Itaguara, Itapeverica, Itatiaiuçu, Itaúna, Japaraíba, Lagoa da Prata, Leandro Ferreira, Luz, Maravilhas, Martinho Campos, Medeiros, Moema, Morada Nova de Minas, Nova Serrana, Oliveira, Onça de Pitangui, Paineiras, **Pains**, Papagaios, Pará de Minas, Passa Tempo, Pedra do Indaiá, Pequi, Perdígão, Piedade dos Gerais, Pimenta, Piracema, Pitangui, Pompéu, Quartel Geral, Rio Manso, Santo Antônio do Monte, São Francisco de Paula, São Gonçalo do Pará, São José da Varginha, São Sebastião do Oeste, Serra da Saudade e Tapiraí

Assim, foi multiplicado o valor do hectare, conforme tipologia do uso acima considerado, pelo tamanho do imóvel aqui penhorado, ou seja, R\$ 26.842,71 X 5.05.68 ha⁶, melhor demonstrado na tabela abaixo.

Tamanho do Imóvel Avaliado	5 hectares, 05 ares e 68 centiares
Valor do Ha na Região do Imóvel conforme tipologia de uso considerado	R\$ 26.842,71
Valor dos Hectares	05ha X R\$ 26.842,71 = R\$ 134.213,55
Valor dos Ares ⁷	05 ares X R\$ 268,43 = R\$ 1.342,15
Valor dos Centiares ⁸	68 centiares X 2,68 = R\$ 182,24
Valor Total atribuído ao imóvel	R\$ 135.737,94

5 Disponível em <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-contenudos/publicacoes/atlas-do-mercado-de-terras>

6 O imóvel possui 5.05.68ha, ou seja, possui: 5 hectares, 5 ares e 68 centiares.

7 Como um are é a centésima parte de um hectare, ou seja, 1 hectare tem 100 ares, deve-se dividir o valor atribuído ao hectare por 100 para se encontrar o valor das terras na região por are.

8 Como um centiare é a centésima parte de um are, ou seja, 1 are tem 100 centiares, deve-se dividir o valor atribuído ao are por 100 para se encontrar o valor das terras na região por are.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE FORMIGA
ATOrd 0000323-50.2013.5.03.0160
AUTOR: DIOGO MARQUETTE ZUQUETTO E OUTROS (23)
RÉU: ESTANCIA DE FURNAS CENTRO DE LAZER E RECREACAO LTDA - EPP
E OUTROS (2)
Mandado ID 390bb82

5.2 Avaliação das edificações por meio do preço do metro quadrado de construção em Minas Gerais - tabela SINAPI- Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil⁹

Como demonstrado no tópico 2.2.1 a área edificada/construída perfaz cerca de **287,45**, multiplicando tal área pelo valor encontrado em pesquisa ao site do IBGE (Custo médio por metro quadrado em moeda corrente e variações percentuais no mês e em 12 meses, fevereiro 2025), o qual aponta o valor do metro quadrado de construção R\$ 1.713,28, obtém-se o valor de R\$ 492.482,33.

Com a vistoria in loco, realizada em dia 1º/04/2025, detectou-se que as beifeitorias carecem de alguns acabamentos, como pintura e inserção de vidros em vitrô, bem como que não é toda área das benfeitorias construídas que possuem construção vertical.

Detarte, ao valor acima encontrado R\$ 492.482,336 aplica-se um decréscimo de 30%, obtendo o valor de R\$ 344.737,63.

5.3 Avaliação final do imóvel (soma do valor terra nua mais valor da área construída)

Desta forma, somando o valor inerente ao tamanho do imóvel (em hectares, tópico 5.1) com o valor da área construída do imóvel (tópico 5.2), levando em consideração ainda as observações constantes da visita in loco, obtém-se um valor de **R\$ 480.475,57**

Para constar, lavrei e assinei este Auto.

23/04/2025.


Francislei Elías Gonçalves
Oficial de Justiça Avaliador Federal

⁹ <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9270-sistema-nacional-de-pesquisa-de-custos-e-indices-da-construcao-civil.html>



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO
ATOrd 0010542-03.2023.5.03.0151
AUTOR: PAULO HENRIQUE NEVES DE FRANCA
RÉU: LINDOMAR APARECIDO TRIGO
Mandado ID 390bb82

Anexo Fotográfico





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE FORMIGA
ATOrd 0000323-50.2013.5.03.0160
AUTOR: DIOGO MARQUETTE ZUQUETTO E OUTROS (23)
RÉU: ESTANCIA DE FURNAS CENTRO DE LAZER E RECREACAO LTDA - EPP
E OUTROS (2)
Mandado ID 390bb82





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO
ATOrd 0010542-03.2023.5.03.0151
AUTOR: PAULO HENRIQUE NEVES DE FRANCA
RÉU: LINDOMAR APARECIDO TRIGO
Mandado ID 390bb82

