



Exm. Sr. Dr JUIZ DE DIREITO da 6ª vara do trabalho de Betim - MG

Processo nº.: 0010911-92.2022.5.03.0163

Autor: Paulo Rodrigues de Carvalho

Réu: Keith Alfred Johnson

Wederson de Oliveira Teodoro, Técnico Agrimensor e Edificações portador da carteira CRT-MG, sob nº 0562446761, perito judicial nomeado nos presentes Autos, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar o Laudo Pericial.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A requerimento da MM. Juíz da 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Betim/MG, nos autos do processo nº **0010911-92.2022.5.03.0163**, que tramita perante esta Justiça Especializada, foi nomeado o perito abaixo-assinado, **Wederson de Oliveira Teodoro**, para realizar **perícia técnica de avaliação de imóvel urbano e demarcação perimetral**, concernente ao bem imóvel objeto de penhora judicial, inscrito sob a matrícula nº 87.882, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Betim/MG.

A presente perícia tem por finalidade apurar, de forma técnica e imparcial, o **valor de mercado atual do imóvel penhorado**, considerando suas características físicas, localização, benfeitorias, uso atual, zoneamento urbano e demais fatores que influenciem em sua valoração, bem como proceder à **identificação e demarcação dos limites perimetrais da propriedade**, com base nos elementos constantes na matrícula imobiliária, confrontações, e plantas e projetos arquivados junto aos órgãos competentes.

O imóvel objeto da presente perícia encontra-se situado na cidade de Betim, Estado de Minas Gerais, inserido em zona urbana, e sua identificação jurídica está descrita na matrícula nº 87.882, cujo teor integral foi analisado para fins de confrontação com a realidade física constatada em campo. Cabe destacar que a referida matrícula é o documento registral que formaliza os limites e características legais do imóvel perante o CRI competente, e constitui a base para a análise técnico-registral no âmbito da presente demanda.



A inspeção técnica foi realizada in loco na data de **28 de março de 2025**, ocasião em que se procedeu ao levantamento planialtimétrico georreferenciado da área, mediante o uso de equipamentos topográficos de precisão, respeitando-se os marcos físicos existentes, elementos naturais e construções limítrofes. Também foram colhidas informações junto à Prefeitura Municipal de Betim, no que se refere ao zoneamento urbano, diretrizes do Plano Diretor, registros cadastrais e eventuais restrições urbanísticas que possam impactar a valoração ou a conformação da propriedade.

Cumpra ainda registrar que foram consideradas, para fins avaliativos, metodologias consagradas pela engenharia de avaliações, com destaque para o **método comparativo de dados de mercado**, levando-se em conta imóveis de características semelhantes, localizados na mesma microrregião imobiliária, com devida homogeneização e tratamento dos dados.

Por fim, ressalta-se que o presente laudo pericial visa atender, com rigor técnico e objetividade, aos quesitos formulados pelas partes e pelo juízo, mantendo-se a imparcialidade, a fidelidade aos fatos constatados e o compromisso com os princípios da legalidade, da boa-fé e da ética profissional, conforme previsto na legislação vigente e nas boas práticas da engenharia.

Da pericia

A presente diligência pericial foi realizada no dia **28 de março de 2025**, com início às **08h00**, conforme previamente agendado.

Estiveram presentes no local o perito judicial **Wederson de Oliveira Teodoro**, devidamente nomeado nos autos, acompanhado de seu assistente técnico **Klingy Rodrigues**, e o **Oficial de Justiça Alvimar Vieira da Silva**. Ao chegarmos ao imóvel objeto da perícia, constatamos que os portões de acesso estavam fechados e trancados com cadeado, impossibilitando a entrada. Ressalta-se a ausência de campainha ou outro meio de comunicação visível. Diante disso, foi necessário bater no portão a fim de tentar contato com eventuais ocupantes.

Foi observada a presença de um cão da raça Fila Brasileiro, amarrado a um pilar no interior do imóvel, o que indicava possível ocupação do bem. Como não houve resposta ao chamado inicial e diante da necessidade de cumprimento da diligência, solicitou-se os serviços de um chaveiro, o Sr. **Otoniel Taborda de Paula**, bem como o **apoio da Polícia Militar** para garantir a segurança da equipe. Compareceu ao local o **3º Sargento Ramon dos Santos Suza Cunegundes**, da Polícia Militar, que acompanhou



os trabalhos. Após a chegada da força policial, a Sra. **Edimara Alves**, acompanhada de seu filho menor de idade, compareceu e franqueou o acesso ao imóvel, abrindo o portão.

Conforme mencionado pelo Oficial de Justiça, conforme registrado no ID 76669c1, a moradora foi orientada pelo 3º Sargento da Polícia Militar a franquear o acesso ao imóvel. Após a abertura do portão, procedeu-se à identificação dos presentes, ocasião em que o Oficial de Justiça informou à ocupante que se tratava de uma perícia judicial a ser realizada no imóvel de propriedade do Sr. Keith Alfred Johnson..

Ao ser questionada acerca da sua presença no local, a Sra. **Edimara Alves** declarou que residia no imóvel a título precário, por autorização verbal de um suposto amigo do proprietário. Indagada sobre a identidade desse amigo, não soube informar, alegando que quem detinha essa informação seria seu esposo. Foi então realizada, na presença do perito, uma ligação telefônica ao referido esposo, o qual informou que não poderia comparecer ao local por estar em horário de trabalho, mas confirmou, de forma genérica, que a autorização havia sido dada por um amigo do Sr. Keith, sem, contudo, identificar ou qualificar tal pessoa.

A Sra. Edimara afirmou ainda que reside no imóvel há aproximadamente oito meses, juntamente com o esposo e o filho menor de idade. Questionada quanto ao fornecimento de energia elétrica, foi verificado que existia ligação ativa de energia, com fiação conduzida do poste até o interior da residência. Informou, então, que o pedido de ligação junto à CEMIG foi feito em nome de terceiros. Em relação ao abastecimento de água, alegou que a ligação se encontrava ativa e que também foi solicitada em nome de outra pessoa.

A ocupante relatou que passaram a residir no imóvel após tomarem conhecimento de que este se encontrava desocupado, e que a decisão foi motivada por dificuldades financeiras para manter o pagamento de aluguel em outro local. Declarou ainda que tinha ciência de que o proprietário residia fora do país, o que entra em contradição com sua declaração inicial de que a autorização teria sido dada por intermédio de um contato direto.

Encerrada essa fase preliminar de coleta de informações, deu-se início aos procedimentos técnicos da perícia, sendo constatada a ocupação efetiva do imóvel, com a presença de mobiliário, utensílios domésticos e pertences pessoais, caracterizando o uso contínuo para fins residenciais. Observou-se ainda que os ocupantes haviam iniciado intervenções de reforma interna, como reparos em áreas afetadas por infiltrações nas paredes e nos tetos, evidenciando o uso habitual e a tentativa de melhoria das condições de habitabilidade do imóvel.

Levantamento Planimétrico e Georreferenciamento da Área

Iniciados os trabalhos periciais de campo, procedeu-se à realização do **levantamento topográfico georreferenciado** da área objeto da presente perícia,



utilizando-se o equipamento **GNSS Geodetic TPS20**, de alta precisão, com tecnologia RTK (Real Time Kinematic). O objetivo da medição foi identificar os limites físicos e a conformação territorial do imóvel, subsidiando a análise técnica quanto à área efetiva ocupada e suas confrontações.

O levantamento permitiu identificar, in loco, uma **área total de 9.195,00 m²**, abrangendo desde a entrada do terreno situada nas proximidades da **Rua Primavera**, até o limite oposto, o qual confronta com a **Rua Professor Makguti**. Ainda foram identificadas confrontações físicas com o **córrego Santo Antônio**, conforme já descrito no **documento ID 6d9ec91**. Verificou-se também, com base no levantamento e na observação direta, a existência de uma via não implantada, correspondente à continuação projetada da Rua Primavera, local onde se situa atualmente o portão de entrada principal do imóvel periciado. Tal situação foi confirmada por meio da planta urbanística apresentada nos autos **ID 6d9ec91**.

Importante destacar que, mesmo após solicitação expressa, o réu não apresentou planta topográfica com memorial descritivo georreferenciado do imóvel objeto da perícia. A única documentação cartográfica juntada foi fornecida pelo Município, consistindo em uma planta esquemática do bairro, contendo apenas a malha viária, sem a devida delimitação individualizada dos lotes, conforme **ID 6d9ec91**, **ID 6bfd0a9**, **ID b906ae6**. Contudo, com base no documento apresentado pelo próprio réu nos autos, sob **ID 19f7c56**, onde este descreve o imóvel objeto da presente demanda como sendo o **lote 4**, com área total de **2.500,00 m²**, incluindo área de **APP (Área de Preservação Permanente)**, foi possível correlacionar esta descrição com a situação verificada in loco, confirmando a presença de tais características físicas no terreno atualmente ocupado.

Descrição da Localização do Imóvel Periciado

O imóvel objeto da presente perícia encontra-se situado no **lote terminal da Rua Primavera**, via de padrão secundário com pavimentação asfáltica e infraestrutura urbana implantada, localizada em zona predominantemente residencial do município. A região é classificada como zona urbana consolidada, com características de uso do solo predominantemente habitacional unifamiliar, inserida em malha urbana com acesso facilitado por transporte público, com disponibilidade de linha regular de ônibus em raio de proximidade.

Nas adjacências imediatas e no entorno do imóvel, constata-se a presença de equipamentos urbanos essenciais, como escola municipal, unidade da Polícia Militar,



posto de combustíveis, farmácia, mercado, padaria, igreja, hortifrúti, posto de saúde, ponto de ônibus e estabelecimentos comerciais diversos. A via de acesso ao imóvel é asfaltada, conta com passeio público e iluminação pública adequada, o que confere à localidade boa infraestrutura de suporte comunitário e acessibilidade aos serviços básicos, agregando valor à região no que tange à habitabilidade e conveniência urbana.

Trata-se de área com malha viária regular, com acesso por vias de tráfego local e coletor, e boa integração ao tecido urbano circundante. A topografia do entorno é predominantemente plana, favorecendo a ocupação e o adensamento ordenado. A vizinhança é composta por edificações de padrão médio, em sua maioria residências unifamiliares, com ocupação consolidada e aspecto de conservação satisfatório.

Descrição das Benfeitorias Existentes no Imóvel Periciado

O imóvel objeto da presente perícia consiste em uma residência unifamiliar com dois pavimentos, implantada sobre terreno de topografia predominantemente plana.

No **pavimento térreo**, encontram-se os seguintes ambientes:

- 1 suíte,
- 2 dormitórios,
- 1 banheiro social,
- 1 sala de estar,
- 1 cozinha,
- 1 varanda externa com lavanderia integrada.

No **primeiro pavimento (superior)**, estão dispostos:

- 1 sala,
- 1 quarto,
- 1 salão.

Durante a inspeção técnica, foi possível constatar diversas manifestações patológicas e falhas construtivas que impactam negativamente na salubridade, funcionalidade e valor do imóvel. Dentre as anomalias observadas, destacam-se:

- Presença generalizada de infiltrações nos paramentos verticais de todos os cômodos e no corredor de acesso aos quartos, indicando deficiência nos sistemas de impermeabilização e/ou falhas nas instalações hidrossanitárias;
- Ausência de revestimentos cerâmicos em pontos específicos das áreas molhadas, especialmente nos banheiros, comprometendo a estanqueidade e facilitando a proliferação de agentes biológicos;



- No banheiro da suíte, ausência da porta de acesso, o que compromete a privacidade e funcionalidade do ambiente;
- Constatou-se que a rede de esgoto do pavimento superior se encontra exposta abaixo do forro, sem o devido rebaixo em gesso ou qualquer outro elemento de proteção e acabamento, o que além de prejudicar a estética, infringe boas práticas de execução em instalações prediais;
- Verificou-se a execução de soluções paliativas para contenção das infiltrações, com aplicação inadequada de argamassa colante para pisos e massa corrida sobre superfícies úmidas, conduta que não resolve a origem da patologia e pode até agravá-la a médio prazo;
- Em alguns cômodos, observou-se a prática de sobreposição de revestimentos cerâmicos (piso sobre piso), sem o devido preparo técnico da base, o que pode ocasionar descolamentos e falhas na aderência ao longo do tempo;
- A área da cozinha apresenta-se sem revestimentos cerâmicos nas paredes e sem instalação de pia, evidenciando que o cômodo encontra-se inacabado e funcionalmente comprometido.
- Na parte posterior da residência, existe uma varanda externa com área de serviço (lavanderia), também com piso cerâmico e paredes rebocadas, sendo possível observar sinais de infiltração, além de pintura degradada e desgastada pelo tempo e umidade.

Tais condições foram devidamente documentadas em relatório fotográfico anexo 2 e impactam diretamente na avaliação do imóvel, uma vez que requerem intervenções corretivas de média a alta complexidade e indicam ausência de manutenção adequada ou execução de serviços em desacordo com as boas práticas da engenharia civil. O segundo pavimento da residência apresenta-se em fase de construção inacabada, contendo três cômodos independentes, com piso em porcelanato, paredes rebocadas e esquadrias em vidro temperado (blindex) nas janelas. Não foram observados acabamentos finais como forro, pintura ou instalações elétricas completas neste pavimento.

A edificação conta, ainda, com uma garagem coberta com capacidade para dois veículos, localizada na parte frontal do imóvel, em área recuada em relação ao alinhamento da via pública. O terreno possui frente para a Rua Primavera, sendo o acesso principal realizado por essa via. Ao adentrar o lote, confronta-se à esquerda com propriedade pertencente a Keith Alfred Johnson; à direita, com imóvel de terceiros; e, aos fundos, limita-se com o Córrego Santo Antônio.

Nos fundos da edificação existente, há uma área aberta e descoberta com aproximadamente 1.600 m², conforme medição realizada durante o levantamento topográfico. Essa área está delimitada por muros de alvenaria, cerca de arame, alambrado e portão metálico, fazendo divisa com outras áreas pertencentes ao mesmo proprietário, anexo 1



Regularidade Jurídico-Registral

Ressalte-se, inicialmente, que a matrícula imobiliária do imóvel foi apresentada aos autos pelo autor da presente ação. No referido documento, verifica-se que, à época de sua transcrição, o bem encontrava-se classificado como rural. No entanto, conforme demonstram os documentos **ID 3404634** e **ID 6d9ec91**, emitidos pela Prefeitura Municipal de Betim, a área em questão está atualmente inserida em zona urbana, com projetos urbanísticos regularmente aprovados, incluindo planta de parcelamento viário e memoriais descritivos correspondentes. Destaca-se, ainda, que não consta na matrícula qualquer averbação das edificações existentes no local, mantendo-se o registro como se o terreno estivesse desprovido de benfeitorias, em evidente desacordo com a situação fática constatada in loco.

Dessa forma, o imóvel encontra-se em situação irregular do ponto de vista urbanístico, registral e fiscal, uma vez que:

- Não há averbação das construções no cartório de registro de imóveis;

Consequências da Irregularidade

A ausência de regularização documental e registral do imóvel impacta diretamente em sua valorização de mercado, pois compromete a segurança jurídica da posse e propriedade. Tal condição configura restrição à comercialização, financiamentos, averbações futuras e transferências, implicando em depreciação do valor venal do bem, por não refletir a real situação física e construtiva na documentação oficial.

CONCLUSÃO

Após a devida diligência pericial, realizada com base em inspeção in loco, análise documental, levantamento das características físicas do imóvel e aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preceitua a ABNT NBR 14.653-2, conclui-se que o valor de mercado do bem objeto da presente perícia, na data da avaliação, é de **R\$ 758.800,00 (setecentos e cinquenta e oito mil e oitocentos reais)**.

O método empregado fundamenta-se na comparação com imóveis análogos, localizados na mesma região ou em regiões com similar padrão urbanístico, considerando-se atributos relevantes como localização, padrão construtivo, área construída e do terreno, estado de conservação, uso predominante e infraestrutura urbana existente. Todos os fatores foram devidamente ponderados segundo os princípios da engenharia de avaliações, conferindo objetividade, imparcialidade e fundamentação técnica ao presente trabalho.



Diante do exposto, reitera-se que o presente laudo atende às exigências periciais técnicas, legais e normativas, estando embasado em critérios objetivos, em conformidade com o disposto no Código de Processo Civil, na Lei nº 6.530/78, e nas normas técnicas da ABNT pertinentes à avaliação de bens imóveis.

Termos que pede deferimento.

Juiz de Fora, 07 de Junho de 2025.

Wederson de Oliveira Teodoro

Técnico Agrimensor e Edificações

CRT-MG 05624467613

Credenciado INCRA PDEW