

Processo: ATOrd 0010197-62.2024.5.03.0099

Autores: Gabriel Cassimiro Da Silva

CPF: 097.434.596-26

Réu (ré): Cláudio Luiz Andrade Baptista (e outros)

CPF: 881.048.187-91

Valor da execução: R\$75.475,64 (data de atualização não informada)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 17/04/2026, em cumprimento ao mandado expedido nos autos em epígrafe pelo(a) MM(a) Juiz(a) da 2ª Vara do Trabalho de Governador Valadares / MG, compareci ao endereço de coordenadas geográficas -19.327424586156265, -41.09318805256846 na localidade conhecida como Vala Verde, na zona rural de Itueta MG, onde procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) abaixo descrito(s):



Limites do imóvel - Fonte: SIGEF / INCRA

Descrição oficial: Um imóvel rural, constituído de 48,40 ha (quarenta e oito hectares e quarenta ares), de terras legítimas, com benfeitorias de cercas de arame farpado, situado no lugar denominado VALA VERDE, Município de Itueta desta Comarca de Resplendor; confrontando-se por seus diversos lados com: Vicente Pieper, Evaldo Gaede, Waldemar Rossow, Milton Pieper e com os próprios outorgados compradores; cadastrado no INCRA sob o nº 429.090.001.341-0; área total: 48,40 ha, módulo 30,0, fração mínima de parcelamento 3,0, número de módulos fiscais 1,21.

Matrícula: 6.896, do RGI de Resplendor / MG

Averbações relevantes na matrícula (atualizada até 18/02/2026):

- R.02 de 19/03/2007: imóvel adquirido por Cláudio Medeiros, CPF nº 032.778.396-64;

Propriedade do imóvel:

- Conforme o despacho de **ID ab75d95** (autos nº 0010197-62.2024.5.03.0099 – 2ª VT de Gov. Valadares/MG), o Documento de Operações Imobiliárias (DOI) de **ID f76ccc3** e a escritura de compra e venda de **ID 33de0f8** comprovam que o **Sr. Cláudio Luiz Andrade Baptista é o atual proprietário do imóvel**. O negócio jurídico, firmado em 15/02/2023 entre o executado (comprador) e Cláudio Medeiros e Ângela Rodrigues Medeiros (vendedores), atesta a titularidade do bem, **ainda que a transferência não tenha sido levada a registro** na matrícula imobiliária.

Descrição após vistoria: **Relevo:** Topografia predominantemente ondulada a forte ondulado, com aclives e declives acentuados em toda a extensão da área. **Pastagens:** Terreno coberto por pastagem formada, predominante do tipo braquiária, com a vegetação apresentando altura elevada e estágio avançado de maturação (floração/sementes). **Benfeitorias relevantes (Edificação):** Casa de apoio construída em alvenaria e cobertura de telhas cerâmicas, apresentando estado de conservação ruim. **Cercamentos:** Presença de cercas de arame e porteira de madeira situadas no perímetro da propriedade. As cercas encontram-se íntegras, não sendo identificadas cercas internas (piquetes). **Aspectos Ambientais e Hídricos:** Existência de fragmentos florestais em encostas e topos de morro. Pequenos poços e a presença de sulcos de erosão superficial nas cotas mais elevadas do terreno foram identificadas nas imagens de satélite, mas não na vistoria em razão da altura da vegetação. **Acessos:** O imóvel é servido por estradas internas de terra que acompanham a topografia local em estado precário de conservação. Distante cerca de 25 km da cidade de Aimorés e de Resplendor.



Área do imóvel A descrição oficial do imóvel constante em sua matrícula, datada de 06/07/1993, indica a área de 48,40 ha. Todavia, os dados de agrimensura e delimitação do imóvel informados ao INCRA (vide memorial descritivo e planta do imóvel anexos) e vinculados à referida matrícula indicam a **área de 46,0044 ha**, ainda não averbada. Nesse sentido, a presente avaliação considera a situação real e atual do imóvel, compatível com as medições mais recentes feitas por técnico agrimensor e com as imagens de satélite.

Método de avaliação: Foi utilizado o Método Evolutivo descrito na norma da ABNT-NBR 14653-1/2001, o qual identifica o valor do imóvel pelo somatório das parcelas componentes, no caso o terreno (cujo valor é obtido por comparação ao valor de mercado de terrenos similares) somado ao custo das benfeitorias com a correspondente depreciação, tendo em vista que em pesquisa de mercado feita pela internet, não foram encontrados na região de Itueta e Resplendor imóveis à venda com as mesmas características, dificultando o uso destes para fins de comparação. Assim, para a determinação do valor do terreno utilizamos a tabela de referência da EMATER -MG com os valores médios por hectare da terra nua para o ano de 2025¹, característica de “Pastagem Plantada”. Como não há valor médio definido na referida tabela para a localidade de Itueta, utilizamos como referência o valor médio para o Município limítrofe de Resplendor. Cabe destacar a maior proximidade do imóvel em relação ao centro urbano de Resplendor do que em relação a Itueta. Nesse sentido:

¹ Ainda não há tabela disponível para o ano de 2026.

VALOR MÉDIO POR HECTARE EM 2025

Valor médio para a localidade Resplendor (MG)	R\$ 9.978,55
---	--------------

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área total	46,0044 ha
Valor médio do ha	R\$ 9.978,55
Valor do terreno (com o arredondamento usual)	R\$ 459.057,20

Determinação do valor das benfeitorias: para determinar o valor das edificações relevantes foi considerado como referencial os valores do custo unitário básico - CUB de construção relativos ao mês março/2026, divulgados pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil de Governador Valadares – SINDUSCON-GV, cujo valor para projetos no modelo de residência unifamiliar de baixo padrão (R1-B) é de R\$ 2.038,88/m². Ao custo de reprodução das benfeitorias foi aplicada depreciação de acordo com a tabela de Ross-Heidecke, considerando-se a vida útil média do imóvel de 60 anos (IBAPE), conforme discriminado abaixo:

CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO

Edificação	Idade aparente*	Conservação	Depreciação	Valor do m²
Casa térrea	30 anos	Entre reparos simples e importantes (F)	-58,25%	R\$ 851,23

*Imóveis antigos que foram reformados podem aparentar idade inferior à sua idade real.

Edificação	Área real (m²)	Área equiv. (m²)	Valor do m²	Valor da edificação
Casa térrea	100	88	R\$ 851,23	R\$ 74.908,24

* Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência, conforme NBR 12.721. Equivale a 88% da área real, conforme Projeto-padrão CBIC.

CÁLCULO DO VALOR DE OUTRAS BENFEITORIAS

Outras benfeitorias	Referência / Extensão	Valor
Cercamento Perimetral*	3.255,66 m (SINAPI cód. 101203)	R\$117.594,44
Depreciação Técnica	Estado de Conservação: Bom (-20%)	-R\$23.518,89
Total de outras benfeitorias		R\$94.075,55

* O cálculo baseia-se na composição SINAPI código 101203 (MG, mar/2026) a R\$ 36,12/m. A extensão de 3.255,66 m foi estimada a partir da área de 46,0044 ha, aplicando-se coeficiente de irregularidade do terreno de 1,2. A depreciação segue a metodologia Ross-Heidecke para o estado de conservação constatado.

TOTAL DA AVALIAÇÃO

Terreno	R\$ 459.057,20
Edificação	R\$ 74.908,24
Outras benfeitorias (cercamento)	R\$ 94.075,55
Valor do imóvel (com o arredondamento usual na margem de arbítrio)	R\$ 630.000,00

E, para constar, eu, abaixo assinado, Oficial de Justiça Avaliador, lavrei o presente auto, que assino.

AMILCAR SOUZA
FELIPE DA
SILVA:127906

Assinado digitalmente por AMILCAR SOUZA FELIPE DA SILVA:127906
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Autoridade Certificadora da Justiça - AC-
JUS, OU=18799897000L20, OU=Videoconferencia, OU=Cert-JUS
Institucional - AS, OU=Tribunal Regional do Trabalho da 3 Região -
TRT3, OU=SERVIDOR, CN=AMILCAR SOUZA FELIPE DA
SILVA:127906
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.04.30 15:53:30-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

AMILCAR SOUZA FELIPE DA SILVA
Oficial de Justiça Avaliador