

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 23ª REGIÃO
3ª VARA DO TRABALHO DE SINOP/MT

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

SINOP-MT

RECEBI: 04/03/26

ÀS 16:50 HORAS

Processo 0000322-42.2023.5.23.0036

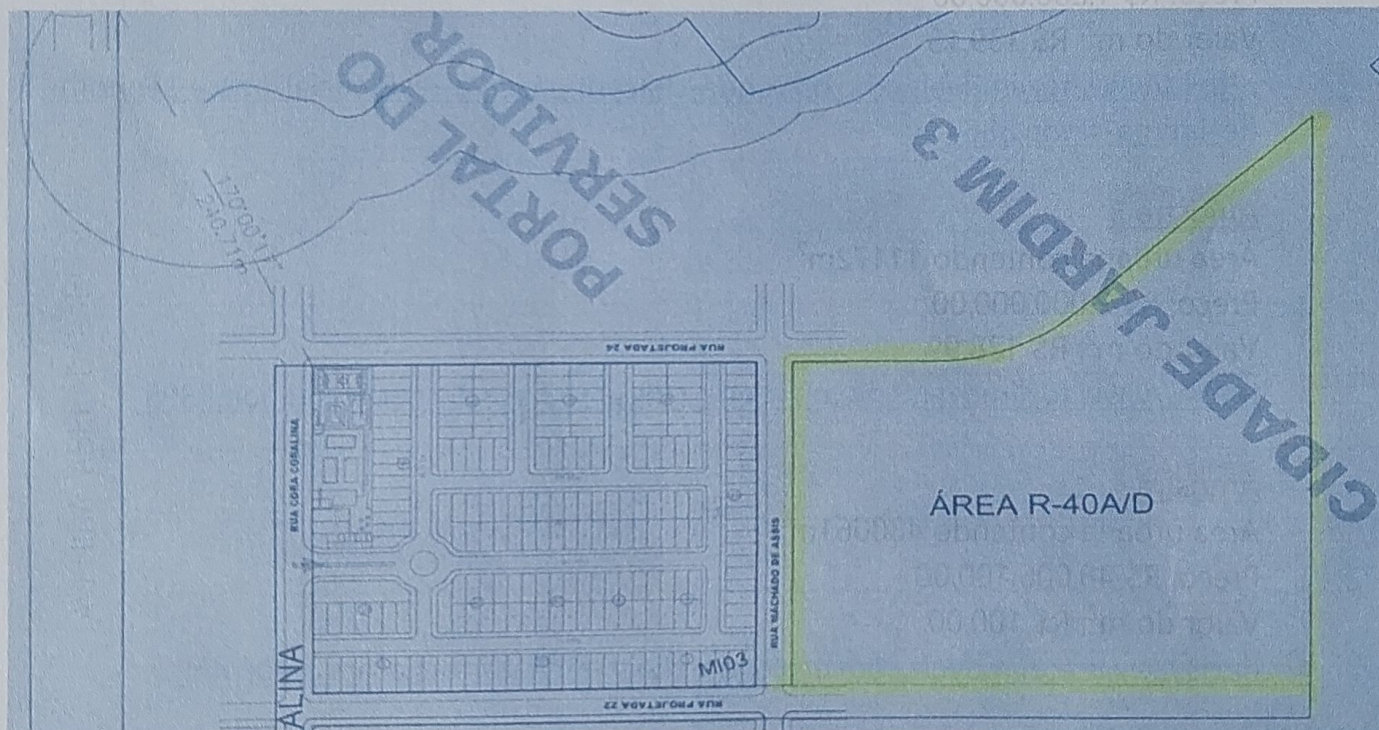
Exequente: João Batista Cruz

Executadas: Mapol Construtora e Incorporadora Ltda - ME e outra

Valor da execução: R\$ 20.006,05

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Hoje, dia 4/3/2026, em cumprimento ao mandado de penhora e avaliação sob Id b220f77, expedido no processo em epígrafe e passado em favor da **João Batista Cruz** (CPF 723.997.403-00), em face de **Mapol Construtora e Incorporadora Ltda - ME** (CNPJ 18.589.821/0001-70), procedi à **penhora e avaliação** do imóvel sob matrícula n. 82.195, do Cartório de Registro de Imóveis de Sinop/MT, cuja planta de situação segue abaixo exibida:



Obs.: Embora o mandado de penhora aluda à Área R-40, A-C2, perscrutando-se a matrícula do imóvel, infere-se da AV-01-82.195 "que a denominação correta deste imóvel é ÁREA R-40 A/D", o que foi aferido pelo signatário deste auto perante o setor de tributação do Município de Sinop.

Conforme se colhe da matrícula do bem, trata-se de área que totaliza **69.073,36m²** (Sessenta e Nove Mil e Setenta e Três Metros Quadrados e Três Mil e Seiscentos Centímetros Quadrados), desmembrada de área maior, situada na Gleba Celeste - 3ª parte, no Município de Sinop/MT.

À guisa de pontos positivos, a área avalianda se situa em região central, próxima, v.g., da UFMT e do Shopping Sinop, com boas vias de acesso pelo bairro Cidade Jardim.

Avenida dos Ingás, 2700, St. Comercial, CEP 78.550-124, Sinop | vtsinop3@trt23.jus.br | (66) 9 9281-0026



Em contrapartida, trata-se de terra bruta (gleba urbanizável), sem benfeitoria, carente da realização de obras de infraestrutura básica, como terraplanagem, redes de abastecimento de água, esgoto, pavimentação, iluminação etc.

Malgrado as buscas encetadas, na web e perante imobiliárias, no entorno da área em exame, não tive sucesso em identificar imóveis similares que pudessem ser utilizados como parâmetro avaliativo, o que tornou imperiosa a utilização de indicadores extraídos de outras amostras de ofertas disponíveis nesta cidade.

Amostra 1

Área urbana contendo 48400m²

Preço: R\$ 10.000.000,00

Valor do m²: R\$ 206,61

<https://cantoacanto.com.br/rural/area-residencial-recanto-dos-passaros-AR00011>

Amostra 2

Área urbana contendo 8625m²

Preço: R\$ 1.200.000,00

Valor do m²: R\$ 139,13

<https://www.toziimoveis.com.br/venda-chacara-chacara-residencial-nossa-senhora-de-fatima-sinop,8864>

Amostra 3

Área urbana contendo 11172m²

Preço: R\$ 2.000.000,00

Valor do m²: R\$ 178,99

<https://www.toziimoveis.com.br/venda-chacara-chacara-chacaras-sinop,7395>

Amostra 4

Área urbana contendo 480061m²

Preço: R\$ 48.006.100,00

Valor do m²: R\$ 100,00

<https://www.toziimoveis.com.br/venda-chacara-chacara-chacara-sinop,4699>

Diante desse panorama (R\$ 206,61 + R\$ 139,13 + R\$ 178,99 + R\$ 100 ÷ 4), chega-se a uma média de mercado de **R\$ 156,18**, por metro quadrado, baliza esta que adoto como referencial para a presente avaliação.

Isso posto, à luz do método comparativo direto, 69.073,36 m² x R\$ 156,18 = **R\$ 10.787.877,36** (dez milhões, setecentos e oitenta e sete mil, oitocentos e setenta e sete reais e trinta e seis centavos).

Sinop/MT, 4 de março de 2026.

Heder Rubens Silveira e Souza

Oficial de Justiça Avaliador Federal