



Número: **0015196-60.2015.8.11.0015**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **3ª VARA CÍVEL DE SINOP**

Última distribuição : **28/09/2015**

Valor da causa: **R\$ 324.097,52**

Processo referência: **00151966020158110015**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes                                                                                                | Advogados                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS SORRISO -<br>SICREDI CELEIRO DO MT (EXEQUENTE) |                                                                          |
|                                                                                                       | JEAN CARLOS ROVARIS (ADVOGADO(A))<br>ZILAUDIO LUIZ PEREIRA (ADVOGADO(A)) |
| DARCY MACIEL COSTA (EXECUTADO)                                                                        |                                                                          |
|                                                                                                       | RODRIGO MOREIRA GOULART (ADVOGADO(A))                                    |
| LUIZ ROGERIO SILVA (EXECUTADO)                                                                        |                                                                          |
|                                                                                                       | PAULO MORELI (ADVOGADO(A))                                               |

| Documentos |                    |                                  |                            |            |
|------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------|------------|
| Id.        | Data da Assinatura | Movimento                        | Documento                  | Tipo       |
| 195351326  | 27/05/2025 13:29   | Juntada de Petição de diligência | <a href="#">Diligência</a> | Diligência |

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**  
**LOTE 3-A GLEBA CELESTE**  
**MATRICULA 31.809**

As informações para a confecção deste auto de avaliação, foram coletadas através da visita no imóvel, estudos de documentação (matrícula), análise do mapa da colonizadora Sinop S/A, análise do memorial descrito na matrícula, e interpretação de imagens de satélite do google Earth, e estudos econômicos de mercado.

**1.IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO:**

Nº: 0015196-60.2015.8.11.0015

REQUERENTE: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SORRISO – SICREDI CELEIRO DO MT.

REQUERIDO: DARCY MACIEL COSTA E LUIZ ROGERIO SILVA

**2.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL, conforme matrícula.**

Conforme memorial descritivo da matrícula:

Uma área de terras, com 60,50 hectares, localizada na Zona Rural de Sinop – MT, situado na Estrada Rosália, lote 3-A Gleba Celeste, Bairro Monica.

Imóvel registrado sob a matrícula Nº 31.809 ficha 1 livro 2 cartório de Registro de imóveis da Comarca de Sinop – MT.

Dentro dos seguintes limites e confrontações:

NORDESTE: com o Lote 3;

SUDESTE: com a Estrada Rosalia;



SUDOESTE: com o Lote 03-A-2;

NOROESTE: com o córrego Leda.

Memorial descritivo da matrícula:

C.N.M. 065524.2.0031809-75

|                     |              |                                                                                              |                                                                                                                   |
|---------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATRÍCULA<br>31.809 | FICHA<br>001 | RUBRICA<br> | <b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b><br><b>1º OFÍCIO DE SINOP - MATO GROSSO</b><br>LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL |
|---------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

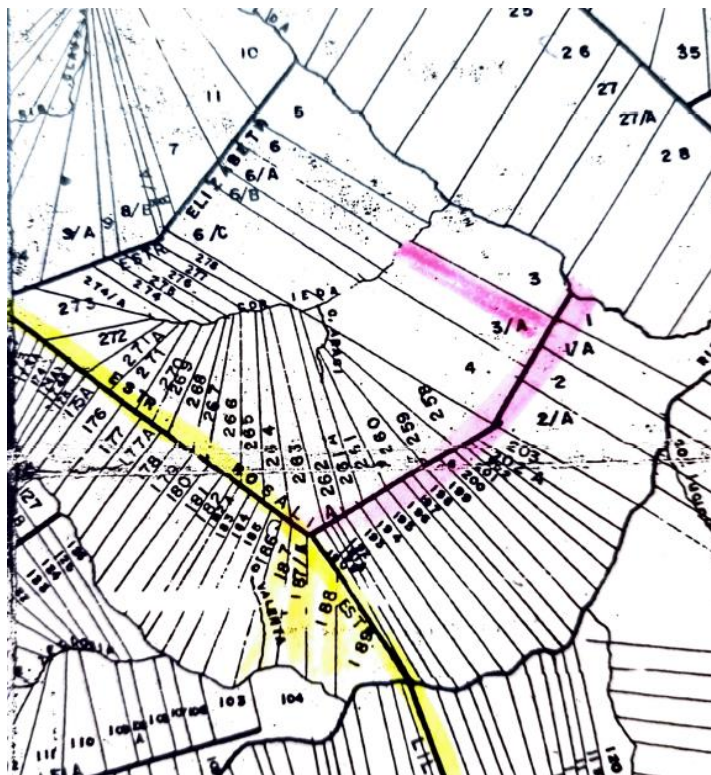
**DATA:-11.08.09:- LOTE nº 03-A** (TRÊS/A), com a área de **60,50ha** (SESSENTA HECTARES E CINQUENTA ARES), ou seja 25,00 Alqueires, situado no "BAIRRO MÔNICA", localizada na Gleba Celeste - 4ª Parte, no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- NORDESTE- Linha seca de 55°50'NW, com 3.070,00 metros, com o Lote nº 03; SUDESTE- Estrada Rosália de 38°00'NE, com 193,00 metros; SUDOESTE- Linha seca de 55°50'NW, com 3.175,00 metros, com o Lote nº 03-A-2; NOROESTE- Córrego Leda. INCRA nº 901.164.114.561-5. -\*\*\*

**PROPRIETÁRIA:- COLONIZADORA SINOP S/A**, portadora do CGC/MF sob nº 03.488.210/0001-69, com sede à Praça das Bandeiras, nº 01, em Sinop/MT.-\*\*\*

**3.LOCALIZAÇÃO GEORREFERENCIADA DO IMÓVEL.**

Em pesquisa ao sítio do INCRA, <https://sigef.incra.gov.br/consultar/parcelas>, fizemos a busca pela certificação do georreferenciamento do imóvel, e não encontramos certificação do memorial junto ao INCRA, ou seja, sua posição não está plotada nas coordenadas geográficas sistema geodésico do INCRA. Sendo assim foi necessário fazer outros tipos de pesquisa. Pesquisando mapas conseguimos localizar a área. Conforme o mapa da colonizadora Sinop, onde consta as estradas e lotes, e com esta informação facilitou localizar a área, pela sistema google Earth.





Mapa de localização dos lotes da Gleba Celeste, fornecido pela colonizadora Sinop. O lote 3-A está destacado na cor Rosa.

Com o auxílio do sistema Google Earth, extraímos as coordenadas geográficas, e com o auxílio de um GPS conseguimos a localização da área em campo. Produzimos mapa com a imagem de satélite do local e do perímetro deste imóvel.

#### **4.BENFEITORIAS NA ÁREA.**

Com o mapa em mãos, localizei a área, e fiz vistoria “in loco”, e constatee que não existe benfeitorias do tipo, armazéns e ou barracão e ou sede.

Foi avistado que parte da área estava com cultivo de milho.



## **5.ÁREA DE VEGETAÇÃO NATIVA E ÁREA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.**

Após a visita *in loco* e com os mapas e coordenadas geográficas, foi elaborado um mapa com imagem de satélite do google Earth, e foi plotado as coordenadas geográficas encontradas, e foi possível plotar o seguinte polígono, com as seguintes divisões de áreas.



Imagem do Google Earth.

O polígono do imóvel está destacado nas linhas de cor preta.

Conforme levantamento realizado por imagem de satélite em anexo, uma parte da área está sendo explorada economicamente com o cultivo de grãos/milho e soja. E aproximadamente 40,00 hectares do solo deste imóvel, está coberto por vegetação nativa, classificada pelo RadamBrasil como tipologia de floresta.

A área destacada na cor verde, é a representação da vegetação nativa, ou seja, é a área de mata, reserva legal da propriedade que totaliza cerca de 40,00ha. Restando aproximadamente 20,5hectares, para exercer a atividade agrícola.



## **5.METODOLOGIA PARA A AVALIAÇÃO.**

A metodologia utilizada foi através do METODO COMPARATIVO DIRETO, com fundamentação no tamanho da área de vegetação e tamanho da área aberta.

NÃO FOI FEITO A ANÁLISE DE SOLOS, isto influência diretamente na avaliação da área, cujo valor pode ser alterado em função desta variável. Também não foi feita o inventário do volume do material lenhoso (madeira e lenha da reserva legal).

E por isto, foi considerado apenas o Valor da Terra Nua (VTN), que é o valor de mercado do imóvel rural, excluídos os valores de mercado relativos a:

I – construções, instalações e benfeitorias;

II – culturas permanentes e temporárias;

III – pastagens cultivadas e melhoradas;

IV – florestas plantadas.

## **6.AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**

O valor estipulado está de acordo com o mercado da região de Sinop, no entorno do eixo da MT-140, para esta data. Informalmente foi feito pesquisa de mercado na empresa Colonizadora Sinop, proprietários de terras em Sinop, bem como na Imobiliária Tozzi (que trabalha com imóveis rurais).





Após pesquisa, chegamos a seguinte conclusão:

Este mercado, tem como praxe valorizar as terras de acordo com a área aberta, e ou agricultável. Que valoriza e desvaloriza os imóveis de acordo com estas variáveis.

Para avaliar, se faz necessária ter o conhecimento de quanto o imóvel tem de área com vegetação nativa e quanto tem de área desmatada (agricultável), e se faz necessária fazer a segregação destas áreas para se chegar há um valor justo, pois a área de reserva legal tem um determinado valor, e a área aberta possui um valor bem acima da área de reserva legal. Pois é o local onde terá rendimento para o proprietário do imóvel.

Conforme consulta chegamos aos seguintes valores:

**80 sacas de soja por hectare para área de reserva legal.**

**500 sacas de soja por hectare em área agricultável** (região valorizada em Sinop, pois está bem próximo da expansão urbana da cidade e cerca de 12km do eixo da Rodovia Estadual MT-140).

A cotação de soja em Sinop-MT, para este mês de maio de 2025, gira em média 110,00 reais.

Conforme demarcação e medição no memorial descritivo a área possui um quantitativo de 60,5ha.

A área de reserva legal é de aproximadamente 40ha x 80 sacas de soja / ha x R\$ 110,00 = total de R\$ 352.000,00 (Trezentos e cinquenta e dois mil reais).



A área desmatada e agricultável é de 20,5 há x 500,00 sacas de soja / ha x R\$ 110,00 = total de R\$ 1.127.500,00 (Hum milhão, cento e vinte e sete mil, e quinhentos reais).

**7.TOTAL DA AVALIAÇÃO:**

**SOMANDO AS ÁREAS TOTALIZAMOS A AVALIAÇÃO EM R\$ 1.479.500,00 (Um milhão quatrocentos e setenta e nove mil, e quinhentos reais).**

**TIAGO DA SILVA GOUVEIA  
OFICIAL DE JUSTIÇA  
MAT. 27052  
SINOOP – MT**

**IZANETE WEISSHAUPT  
OFICIALA DE JUSTIÇA  
MAT. 11909  
SINOP - MT**

