



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GUIRATINGA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Eu, Eliomária Duarte Carvalho, Oficial de Justiça e Avaliadora, em cumprimento ao Mandado de Avaliação - Autos nº 1000526-19.2024.8.11.0036 - Ação de Execução de Título Extrajudicial em que figura como requerente **BANCO DO BRASIL S.A.**, e como requerido **ELTON SOARES DE MORAES** e, aí sendo, dirigi-me ao local de situação do bem, onde REALIZEI A AVALIAÇÃO do mesmo, da seguinte forma:

Denominação: Um Imóvel Rural localizado neste Município e Comarca de Guiratinga - região do Chapadão do Diamantino, denominado "FAZENDA CACHOEIRA" de propriedade de **ELTON SOARES DE MORAES**, descrito da Matrícula sob o nº 2.703 do CRI desta Comarca. Sendo 02 (duas) cotas partes de terras com superfície de 55 has. 30ª.02ca (cinquenta e cinco hectares e trinta ares e duas centiares), PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 110has. 60a. 64ca. (CENTO E DEZ HECTARES SESSENTA ARES E SESSENTA E QUATRO CENTIARES).

Documentação: Matrícula nº 2.703 do CRI desta Comarca.

Objetivo: Avaliação do Bem Imóvel para fins de Leilão Judicial.

Localização: Imóvel Rural localizado na região do Distrito de Alto Diamantino

Acesso/Roteiro:

Roteiro: O acesso à área acima citada se dá pela MT 270 à direita sentido Guiratinga- à Diamantino, sendo estrada pavimentada apenas 15km (quinze quilômetros), até o entroncamento que liga Guiratinga à Alto Garças. Na sequência, em estradas vicinais (encascalhadas), segue à esquerda, passando pelo Distrito de Alcantilado e ao Distrito de Auto Diamantino, percorre aproximadamente 06 km (seis quilômetros) encontra-se o imóvel rural avaliando.

A propriedade acima citada **faz divisa** com os seguintes proprietários:

À **esquerda** com propriedade do **Sr. Willian Luiz** e, à **direita** com propriedade da **Sra. Telma Moraes**.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um Imóvel Rural descrito da Matrícula 2.703 do CRI local, com a seguinte descrição e benfeitorias:

Área total de 110has. 60a. 64ca. (cento e dez hectares sessenta ares e sessenta e quatro centiares).

O imóvel é localizado à margem da Rodovia BR 270 - Região do Diamantino.

A área é cercada somente na frente (aproximadamente 80mts.(oitenta metros) e nas laterais, cerca de arame liso com 05 (cinco) fios e postes de madeira itaúba e, aos fundos do imóvel é aberto.

Benfeitorias: 15has (quinze hectares) é plana, terra mista, pasto formado de capim braquiária (forma aparentemente nova);

Não possui Sede;

Possui uma Nascente;

Plantações somente nativas.

Logo, AVALIO o bem imóvel, denominado “Fazenda Cachoeira” da seguinte forma:

Mais ou menos 15has (quinze hectares) por ser formada, plana e terra mista, avalio em R\$ 18.000,00 (dezoito mil) a hectare, totalizando R\$ 270.000 (duzentos e setenta mil reais);

Mais ou menos 60has (sessenta hectares) da área que podem ser aproveitadas (mecanizada) AVALIO em R\$ 15.000,00 (quinze mil) a hectare, totalizando R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais);

E o restante da área equivalente a 35has (trinta e cinco hectares) por serem improdutivas, área de reserva e de difícil acesso, AVALIO em RS 5.000,00 (cinco mil reais), totalizando R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

Sendo assim, AVALIEI o Imóvel denominado Fazenda “Cachoeira” constante da Matrícula 2.703 do Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, com **área total 110has. 60a. 64ca. (cento e dez hectares sessenta ares e sessenta e quatro centiares), de propriedade dos executados, em R\$ 1.345.000,00 (Um milhão trezentos e quarenta e cinco mil reais).**

O critério utilizado para realizar a presente Avaliação foi em parâmetros a Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional Médio Araguaia (INCRA);

Tabela de Preços de Imóveis Rurais – Prefeitura Municipal desta cidade e, por fim foram consultados alguns corretores locais.

OBS: Localidade da área objeto da Avaliação e demais informações foram obtidas através do proprietário da mesma Sr. Elton Soares de Moraes, bem como acompanhou a diligência até o referido imóvel rural.

Anexos ao Mandado:

Auto de Penhora, Auto de Avaliação, Fotos do Imóvel e Cópia da Matrícula nº 2.703

Nada mais havendo constar, eu, Eliomária Duarte Carvalho, Oficial de Justiça e Avaliadora, Matrícula 8640, digitei o presente Auto de Avaliação e assino.

Guiratinga – MT, 1 de dezembro de 2024.

ELIOMÁRIA DUARTE CARVALHO

Oficial de Justiça e Avaliadora *Ad Hoc* –Portaria TJMT/PRES n. 1340/2024