



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 **1000123-16.2024.8.11.0036** - **Carta Precatória oriunda da Terceira Vara Cível da Comarca de Londrina-PR - Autos de Origem nº 0007539-66.2014.8.16.0014** - Ação de Execução de Título Extrajudicial em que figura como exequente **BANCO DA AMAZÔNIA S/A**, e como executado Espólio de **LUIZ CARLOS MORIGI** - Representado por **MARIA ELAINE RIBEIRO MORIGI** e, aí sendo, **dirigi-me ao local da situação do bem**, onde **REALIZEI A AVALIAÇÃO da seguinte forma:**

Denominação: Um Imóvel rural, com área de 103has.500mts²(cento e três hectares e quinhentos metros quadrados), no lugar denominado Fazenda Sombra, situado no município de Guiratinga, Estado de Mato Grosso, conforme matrícula nº. 4.169 registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guiratinga - MT.

Documentação: Matrícula n 4.169 do CRI desta Comarca.

Proprietário: executado **LUIZ CARLOS MORIGI** - Representado por **MARIA ELAINE RIBEIRO MORIGI**.

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

Localização: Imóvel Rural localizado na região da cidade de Guiratinga-MT.

Confrontantes: à direita, limita-se com Fazenda São Luiz, Assentamento Santo Antônio e a direita limita-se com a Fazenda Rancho Fundo e, aos fundos possui Grotas que cai no Rio Garças.

CARACTERÍSTICAS: **"FAZENDA SOMBRA"** Matrícula nº 4.169 com área total de 103has.500mts²(cento e três hectares e quinhentos metros quadrados), a qual em diligência in loco, constatei:

Benfeitorias:

Sede; Não há;

Nascente: 01

Atividade: Pecuária;

Área toda cercada com arame liso e postes de aroeira em bom estado de conservação;

Terra: parte mista, parte plana, acidentada (rochas) e ondulada;



Este documento foi gerado pelo usuário 071.***-41 em 22/04/2025 14:37:51

Número do documento: 25030617320088100000173216265

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030617320088100000173216265>

Assinado eletronicamente por: ELIOMARIA DUARTE CARVALHO - 06/03/2025 17:32:01

Área toda aberta com pastagem capim braquiária, contendo forma velha e encapoeirada.

Sendo assim, AVALIO o bem imóvel, denominado **“FAZENDA SOMBRA”** da seguinte forma:

Considerando que o imóvel avaliando são terras contíguas com as terras da Fazenda Fortaleza de propriedade do mesmo executado, NÃO sabendo precisar o local exato da localização da área, tendo em vista não possuir GEO (Georreferenciamento) e nem CAR (Cadastro Ambiental Rural), ATRIBUO o valor ao imóvel com área de 103has.500mts²(cento e três hectares e quinhentos metros quadrados) da seguinte forma:

Valor por hectare: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais a hectare);

Valor total do Imóvel denominado Fazenda Sombra com área total de 103has.500mts² (cento e três hectares e quinhentos metros quadrados) em R\$ 1.545.000,00 (um milhão quinhentos 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 da cidade de Guiratinga e, por fim foram consultados alguns corretores locais.

OBS: Localidade da área objeto da Avaliação e demais informações foram obtidas através do Herdeiro Vinícius Luiz Ribeiro Morigi - Telefone de contato WhatsApp nº (66) 9 9231-3223

Roteiro: MT 110, passando pelo distrito de Alcantilado, em estradas vicinais (encascalhadas), primeira entrada á esquerda, passa pelo linhão, próxima entrada à esquerda, passando pela ponte de ferro, segue reto á direita até a referida área.

Anexos ao Mandado: Auto de Avaliação, Fotos do Imóvel e Cópia da Matrícula nº 4.169.

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, 06 fevereiro de 2025.

ELIOMÁRIA DUARTE CARVALHO

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



ANEXOS - FAZENDA SOMBRA**PONTE DE FERRO QUE FAZ DIVISA****PARTE DO IMÓVEL FORMA VELHA ENCAPOEIRADA**



PARTE DO IMÓVEL TERRA BRUTA - MECANIZÁVEL

