

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 02/10/2023, período vespertino, compareci ao imóvel rural discriminado no mandado e vistoriei-o, com o objetivo de conhecer o contexto imobiliário a que pertence e estipular o valor de mercado, para fins de avaliação.

Bem avaliado:

Gleba de terras, situada na zona rural do Município de Araguainha/MT, com área total de 1.946 hectares, objeto da Matrícula n. 58 do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Araguaia/MT.

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO LIVRO 2 REGISTRO GERAL LIVRO 2 REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO	MATRÍCULA N° 58 24 de fevereiro de 1.976 P. L. S. 1. Oficial
IMÓVEL	
<p>INSCRIÇÃO: Una gleba de terras pastais e lavradas, situdas nos imóveis denominados Fazenda São Gabriel, Bela Vista e Ribeirão das Pedras, no município de Ponte, distante, no / Município de Araguainha(Mt), anexas entre si, formando um só todo e a área total de / Ius mil, novecentos e quarenta e seis hectares, noventa e um ares e cinqüenta e sete / centímetros(1.946 ha- 91 a- 57 ca); sendo 132 ha- 87 a- 56 ca em terras de cultura e // 1.814 ha- 04 a- 01 ca em terras de campo, dentro dos seguintes limites:- COMEÇA no / MP-17, cravado na linha do perímetro que vai da cabeceira do Aqueduto Gr. Garçons Marques Leurancê; daf, com o rumo de 39°00'SE até o MP-18 e distância de 1.375m; daf, com rumo de 40°45'SE e distância de 705m até o MP-19, cravado a margem direita do ribeirão das Pedras; daf segue pelo ribeirão abaixo, veio dágua, até encontrar o MP-81 colocado a sua margem esquerda; daf com o rumo de 40°00'NE e distância de 920m até o MP-82, ainda na linha do perímetro da fazenda São Gabriel; daf com o rumo de 59°15'SE e distância de 1.390m até o MP-83, cravado na margem direita do córrego Barreirinho e por ele/ abaixo até o MP-83, ainda pela margem direita; a seguir, com rumo de 59°45'NW e distância de 1.370m até o marco nº 80, cravado junto ao várzea do ribeirão das Pedras, margem / esquerda; daf, segue pelo ribeirão das Pedras até o marco colocado a sua margem direita, na ponta de um arroio, distante 110m da sua barra no ribeirão Correia; daf segue/ pelo arroio afora até encontrar o marco colocado na margem esquerda do ribeirão Correia, com os seguintes rumos e distâncias:- 89°00'NW- 104m; 58°00'NW- 577; 80°00'NW- 82m; 57°00'NW- 540m; daf, continua pelo ribeirão Correia acima até a sua barra no ribeirão Barreirinho; continuando pelo Barreirinho acima até encontrar o marco nº 8, cravado na sua margem esquerda dentro da cultura; daf tomando o rumo de 63°30'NW e distância de 63m até encontrar o marco nº 9, cravado na erla da cultura; a seguir, virando a esquerda e acompanhando a erla da cultura até o MP-10; daf, com o rumo de 09°30'NW e distância de 200m até o MP-11; daf, com o rumo de 31°30'NE e distância de 1.125m até o / MP-12; a seguir com o rumo de 60°30'NE e distância de 1.430m até o MP-13; daf, com o / rumo de 05°30'NW e distância de 1.097m até encontrar o MP-17, ponto de partida destas/ divisas; contendo as seguintes benfeitorias: casa sede da propriedade, feita de tijolos, coberta de telhas, dividida em cinco(5) cômodos, quintal cercado de madeira em pé, pôrmar, currais, rego dágua e uns 15 alqueires mais ou menos, formados em invernados, cada de arame farpado e mais pequenas benfeitorias. PROPRIETÁRIO: HERALDO ALVES TEIXEIRA, brasileiro, solteiro, médico, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, no Estado de Goiás; LUIZIANO ALVES TEIXEIRA, brasileiro, solteiro, agropecuarista, residente e domiciliado no município de Araguainha,(Mt) e JOSE ALVES TEIXEIRA e sua mulher E. // Flávia Resende Alves Teixeira, brasileiros, casados, ele agropecuarista, ela da lides / de lar, residentes e domiciliados nesta cidade. TÍTULO ADQUISTITIVO: Proprietário sob o nº 9.299 de ordem, fl., 271, livro 3-K, em data de 05 de junho de 1.973, no 101-districto Comarca. Alto Araguaia, 25 de fevereiro de 1.976. O Oficial subsc. <i>[Assinatura]</i></p>	

1



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

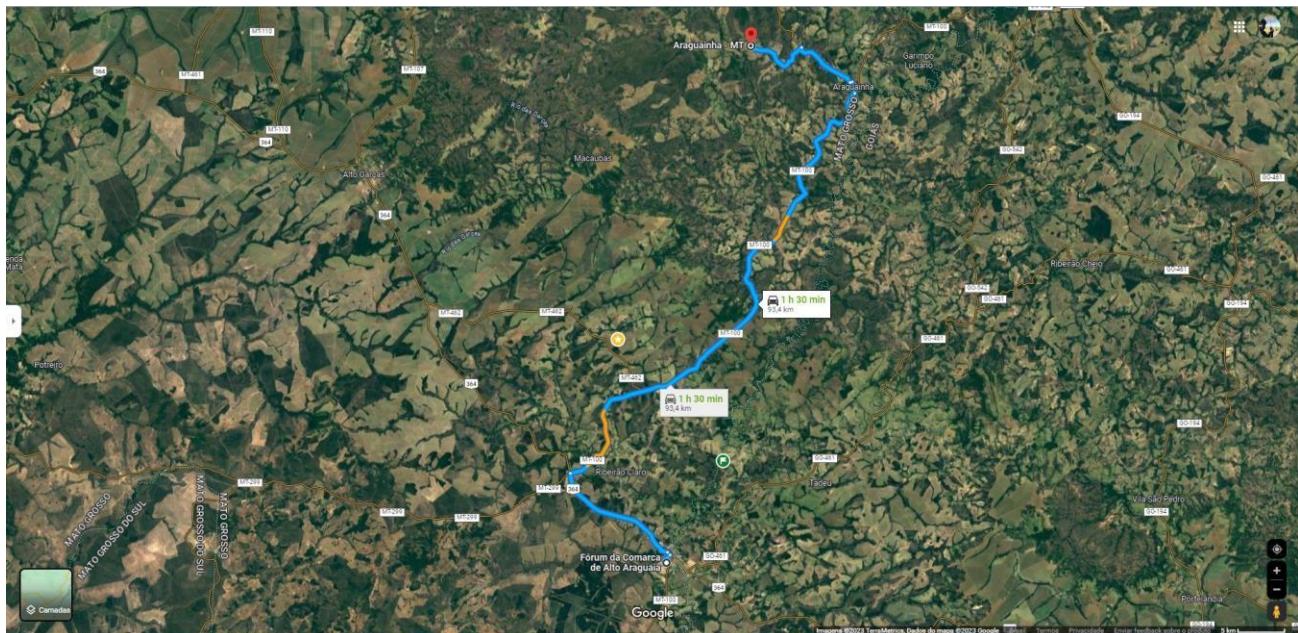
Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 1

- **Link:**
<https://maps.app.goo.gl/ybdzBaBcxwZEMZFu8>
- **Coordenadas:**
16°49'04.4"S 53°08'15.9"W
Araguainha - MT, 78615-000
- **Plus Code:**
5VJ6+RWR Araguainha, Mato Grosso



Fonte: Google Maps. Acessado em 03/10/2023.

Benfeitorias:

Imóvel delimitado por cercas, com sede própria e curral completo para manejo de gado. Dispõe de energia elétrica, água encanada e sinal de internet. Cultivo de pastagem.

Caracterização da região:

Boa localização.

Estradas boas para escoamento da produção, próximo aos centros urbanos de Araguainha e Alto Araguaia, sendo que grande parte do trajeto é pavimentado. Atendida pelo transporte escolar.

Identificação do valor de mercado:

Com base no que foi apurado na vistoria, foram feitas pesquisas na internet, em sites especializados em compra e vendas de imóveis, e também consultamos corretores e proprietários de imóveis na região, assim como órgãos públicos (ex.: prefeitura



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09
Número do documento: 23102317112943200000128306625
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>
Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 2

Avaliação:

Ressalvados os critérios técnicos, **avalio:**

- Bem imóvel objeto da Matrícula n. 58 do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Araguaia/MT, **R\$27.244.000,00 (vinte e sete milhões e duzentos e quarenta e quatro mil).**
- Por fim, a parte que pertence ao executado: Luziano Alves Teixeira, com inicio apartir da sede onde reside, conforme fotos anexas, que engloba as benfeitorias e atualmente, alcança um valor de (nove milhões e oitenta e um mil trezentos e trinta e três reais).

Alto Araguaia/MT, 05/10/2023.

João Batista de Moraes
Oficial de Justiça e Avaliador



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09
Número do documento: 23102317112943200000128306625
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>
Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 3

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:02

-16.81818, -53.16256



02.10.2023 14:03

-16.81805, -53.16238

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1^a UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

4

Num. 132549289 - Pág. 4

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:02

-16.81819, -53.16257



02.10.2023 14:01

-16.81812, -53.16267

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 5

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Junta da de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:02

-16.81819, -53.1626



02.10.2023 14:03

-16.81805, -53.16252

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32

6



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 6

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:02

-16.8182, -53.16258



02.10.2023 14:03

-16.81797, -53.16237

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32

7



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 7

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:10

-16.81815, -53.16189



02.10.2023 14:11

-16.81871, -53.16022

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

8

Num. 132549289 - Pág. 8

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:11
-16.81876, -53.16023



02.10.2023 14:13
-16.81969, -53.15637

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09
Número do documento: 23102317112943200000128306625
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>
Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 9

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32

10



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 10

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:18
-16.82252, -53.14395



02.10.2023 14:19
-16.8225, -53.14398

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32

11



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.***-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 11

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:18

-16.82254, -53.14396



02.10.2023 14:15

-16.82228, -53.15378

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

12

Num. 132549289 - Pág. 12

Processo: 0017568-89.1996.8.09.0051

Movimentacao 266 : Juntada de Documento

Arquivo 1 : 100148305.2023.8.11.00201716327670211377270processo.pdf



02.10.2023 14:14
-16.81972, -53.15631



02.10.2023 14:14
-16.81973, -53.15631

João Batista de Moraes
Oficial de Justiça e Avaliador



Este documento foi gerado pelo usuário 049.***.**-70 em 21/05/2024 17:41:09

Número do documento: 23102317112943200000128306625

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23102317112943200000128306625>

Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA DE MORAIS - 23/10/2023 17:11:30

Num. 132549289 - Pág. 13

13

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1^a, 2^a, 3^a, 4^a E 32^a
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bringel - Data: 02/12/2025 23:45:32