

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:

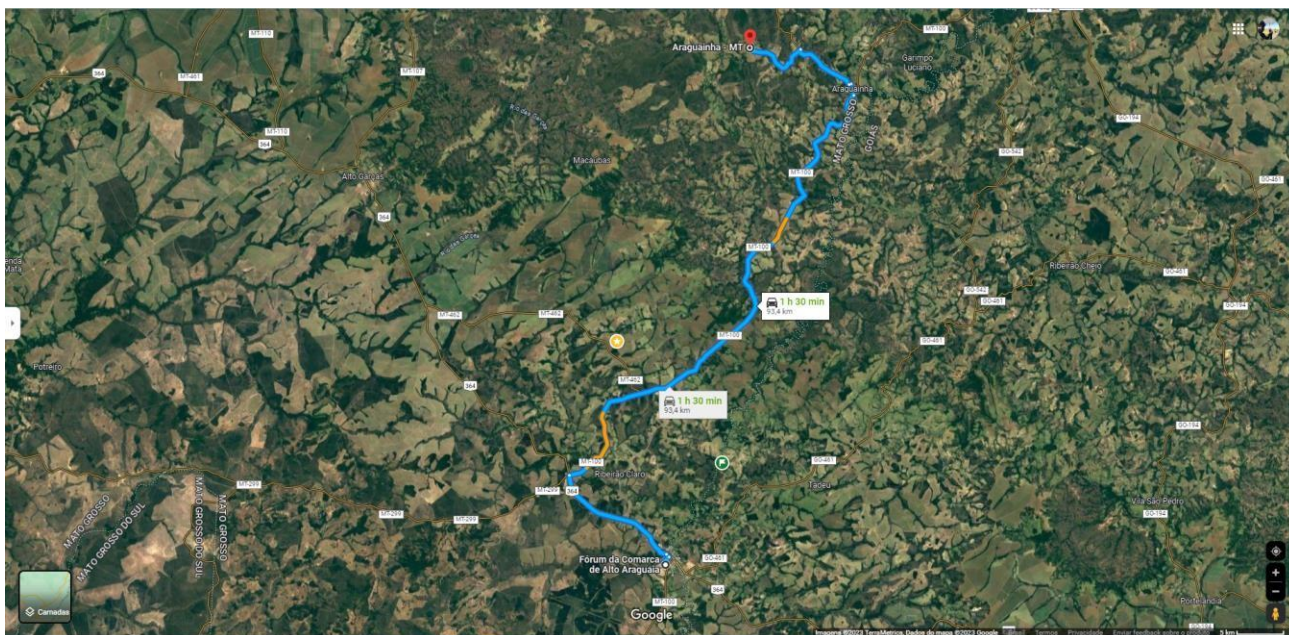
Gleba de terras, situada na zona rural do Município de Araguaína/MT, com área total de 1.946 hectares, objeto da Matrícula n. 58 do Cartório de Registro de Imóveis de Alto Araguaia/MT.

COMARCA DE ALTO ARAGUAIA ESTADO DE MATO GROSSO	MATRÍCULA Nº 58	24 de fevereiro de 1976	PLN. 1.
		Oficial	
IMÓVEL			
IMÓVEL: Uma gleba de terras pastais e lavradias, situadas nos imóveis denominados Fazenda São Gabriel, Bela Vista e Ribeirão das Pedras, no município de Ponte, digo, no Município de Araguaína(MT), anexas entre si, formando um só todo a área total de um mil, novecentos e quarenta e seis hectares, noventa e um ares e cinquenta e sete centiares(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 RP-17, cravado na linha do perímetro que vem da cabeceira do Aqueduto de Sr. Garces Marques Laurence; daí, com o rumo de 39°00'SE até o RP-18 e distância de 1.375m; daí, com rumo de 40°45'SE e distância de 705m até o RP-19, cravado a margem direita do ribeirão das Pedras; daí segue pelo ribeirão abaixo, veio d'água, até encontrar o RP-81 colocado a sua margem esquerda; daí com o rumo de 40°00'NE e distância de 920m até o RP-82, ainda na linha do perímetro da fazenda São Gabriel; daí com o rumo de 59°15'SE e distância de 1.390m até o RP-18, cravado na margem direita do córrego Barreirinho e por ele/ abaixo até o RP-83, ainda pela margem direita; a seguir, com rumo de 59°45'SW e distância de 1.370m até o marco nº 80, cravado junto ao vão do ribeirão das Pedras, margem / esquerda; daí, segue pelo ribeirão das Pedras até o marco colocado a sua margem direita, na ponta de um armado, distante 110m da sua barra no ribeirão Correia; daí segue/ pelo armado afora até encontrar o marco colocado na margem esquerda do ribeirão Correia, com os seguintes rumos e distâncias:- 89°00'SW- 104m; 58°00'SW- 577; 80°00'SW- 82m; 57°00'SW- 540m; daí, 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; daí tomando o rumo de 63°30'NE e distância / de 635m até encontrar o marco nº 9, cravado na orla da cultura; a seguir, virando a esquerda e acompanhando a orla da cultura até o RP-10; daí, com o rumo de 09°30'SW e distância de 200m até o RP-11; daí, com o rumo de 31°30'NE e distância de 1.125m até o / RP-12; a seguir com o rumo de 60°30'NE e distância de 1.430m até o RP-13; daí, com o / rumo de 05°30'SW e distância de 1.097m até encontrar o RP-17, ponto da partida destas/ divisas; contendo as seguintes benfeitorias: casa sede da fazenda, feita de tijolos, coberta de telhas, dividida em cinco(5) cômodos, quintal cercado de madeira em pé, pomar, currais, roça d'água e uma 15 alqueires mais ou menos, formados em invernadas, cercada do arame farpado e mais pequenas benfeitorias. PROPRIETÁRIO: GERALDO 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 Araguaína, (MT) e JOSÉ ALVES TEIXEIRA e sua mulher D. // Flaura Rosende Alves Teixeira, brasileiros, casados, ele agropecuarista, ela de lides / do lar, residentes e domiciliados nesta cidade. TÍTULO AQUISITIVO: Transmissão sob o nº 9.299 de ordens, fl., 271, livro 3-X, em data de 05 de junho de 1973, no MT desta Comarca. Alto Araguaia, 25 de fevereiro de 1976. O Oficial subscrito: [Assinatura]			



Localização do imóvel rural, conforme Google Maps:

- **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



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 início 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

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





02.10.2023 14:02
-16.81818, -53.16256



02.10.2023 14:03
-16.81805, -53.16238

Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: Rodrigo Paes Camargum Bringlel - Data: 08/12/2025 23:45:32





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





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





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





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





02.10.2023 14:11
-16.81876, -53.16023



02.10.2023 14:13
-16.81969, -53.15637

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





Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bríngel - 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



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





Valor: R\$ 613.576,49
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: Rodrigo Paes Camapum Bríngel - 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



João Batista de Moraes
Oficial de Justiça e Avaliador

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

