



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Processo 1001074-78.2023.8.11.0036

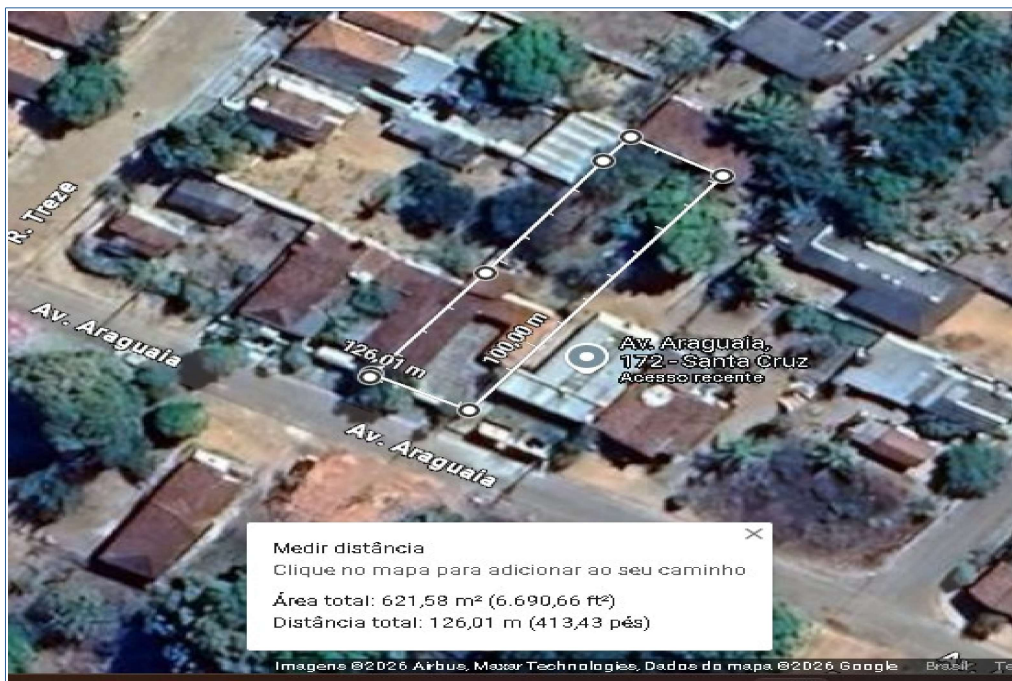
Autor: banco Bradesco S.A

Polo Passivo: IDEAL PECUARIA REPRESENTACOES LTDA, CLEOPHANES LOPES DOMINGUES
FILHO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Eu, Juliana Gaspar da Silva, Oficial de Justiça, em cumprimento ao Mandado de Avaliação - **Autos nº 1001074-78.2023.8.11.0036** – Ação de Execução de Título Extrajudicial em que figura como exequente BANCO DO BRADESCO S.A e como executado IDEAL PECUARIA REPRESENTACOES LTDA, **na data de 30/03/2026**, dirigi-me ao local de situação do bem, onde realizei a avaliação da seguinte forma:

Denominação: Um Imóvel urbano, matrícula nº 6.548 do CRI desta Comarca, medindo 12,50 metros de frente, 50,60 metros do lado direito limitando-se com os lotes 399,29,39 e 50 e 49 metros do lado esquerdo, limitando-se com o lote 376 e aos fundos com a mesma dimensão da frente limitando-se com o lote 182, perfazendo uma área total de 622,50 m².



Documentação: Matrícula nº 6.548 do CRI desta Comarca.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 12/08/2026 10:28:28

Número do documento: 26033115390093600000212412383

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033115390093600000212412383>

Assinado eletronicamente por: JULIANA GASPAR DA SILVA - 31/03/2026 15:39:02



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Objetivo: Avaliação do Bem Imóvel , consoante determinação ID 224242492 - autos 1001074-78.2023.8.11.0036.

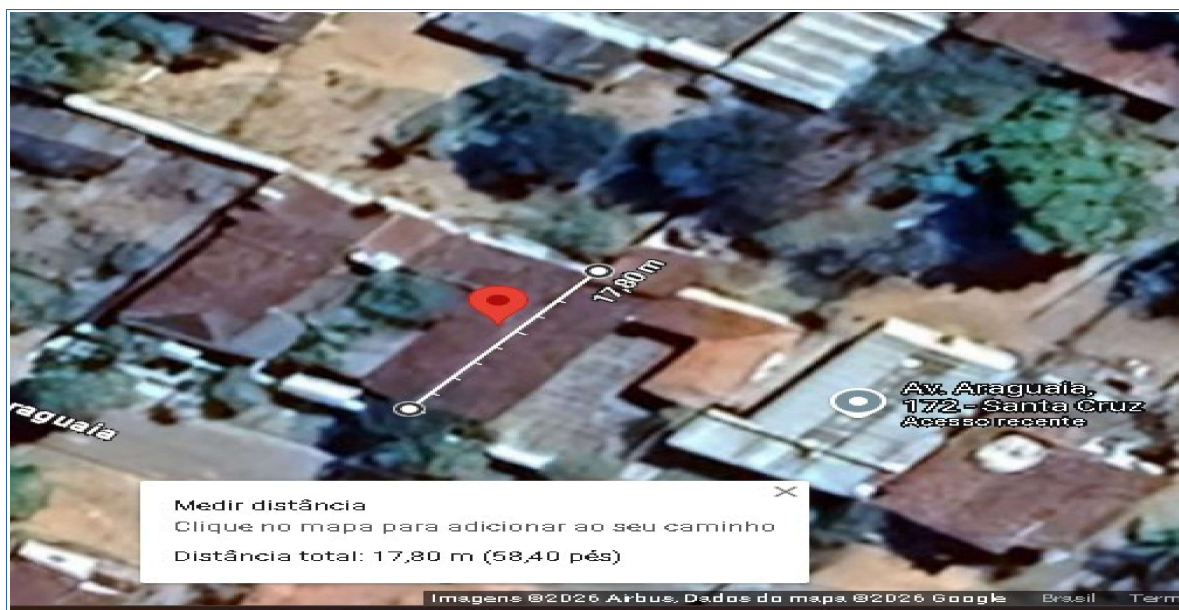
Localização: O Imóvel Rural está situado na Avenida Araguaia, bairro Santa Cruz (coordenadas: -16.352099168356737, -53.756301760076624) , vizinho ao imóvel do pai do executado.

Descrição do bem: Um Imóvel urbano descrito na **Matrícula nº 6.548** do CRI local com **área total de 622,50 m²**, sendo que na parte da frente do imóvel aproximadamente 20 m x 12,60m (área de 252 m²) possui uma parte piso no contrapiso, outra na cerâmica e três garagens construída de alvenaria . Na outra parte (aos fundos) , aproximadamente 30,60 m por 12,60 m (área 385,56 m²) , contém uma pequena despensa de 5x5 m e o restante sem edificação, sendo que no lado esquerdo e fundo encontram-se murados e no lado direito cercado por tela de arame.

Benfeitorias:

Parte da frente : toda murada , área aberta contendo três garagens construídas de alvenaria, energia elétrica, sendo que:

No lado esquerdo: uma garagem de aproximadamente 18 m de comprimento e 5 m de largura com espaço para 05 carros , pilares de madeira, cerâmica em estado precário, pintura deficiente e cobertura com telhas de barro necessitando de reparo.





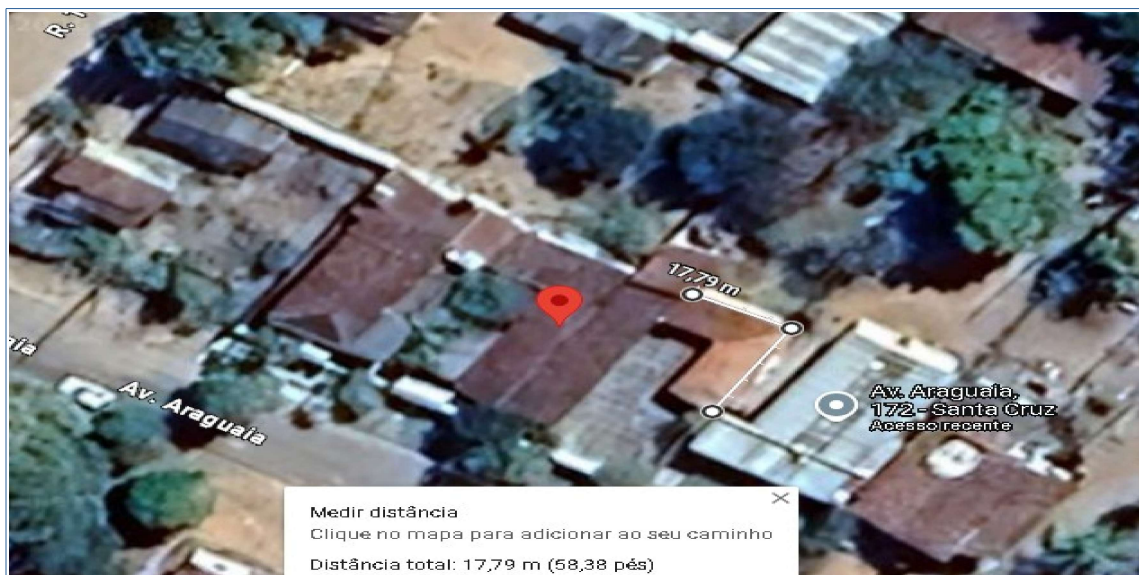
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Lado esquerdo:



No lado direito e fundo (forma de L): duas garagens que perfazem também aproximadamente 18 m de comprimento por 5 m de largura com espaço total para 04 veículos, pilares de madeira, cerâmica em estado precário, pintura deficiente e cobertura com telhas de barro necessitando de reparo.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Lado direito e fundo (forma de L):





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

No restante do imóvel (aos fundos) aproximadamente uma área de 385,56 m² possui uma despensa construída de alvenaria com medidas de aproximadamente 5x5 m servindo como galinheiro com cobertura de telha de barro, porta de madeira, pintura sem reboco, apresentando-se em um estado geral precário deste cômodo e o restante do imóvel contendo diversas árvores, sendo que no lado esquerdo e fundo está murado e lado direito cerca de arame.





**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado**

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Características do local do imóvel avaliando: o imóvel está localizado em uma avenida asfaltada, iluminação pública, rede de água, todavia não está situado nos lugares mais valorizados neste município, tendo em vista que o bairro está localizado em um dos extremos deste município, conforme se observa no mapa. Além disso, há poucas casas próximas de médio e alto padrão, se comparado com os bairros Jardim Guanabara (avenida Rio Branco, Miguel Nascimento e algumas outras ruas) Santa Maria Bertila (avenida Paraná, Rotary Internacional) e algumas ruas do centro.

Critério de avaliação:

Foi utilizado como parâmetro pesquisas acerca do valor de mercado para chegar ao valor do imóvel com as mesmas características :

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14653-1).

Imóveis à venda em Guiratinga (amostragem):

1-Imóvel residencial localizado na Rua Miguel Nascimento, bairro: jardim Guanabara com **área total de 600 m²**, sendo 212,75 m² de área construída, contendo (3 quartos, 2 banheiros, cozinha com área gourmet, sala de jantar, sala de TV, jardim de inverno, área de serviço, sala de espera) **valor R\$ 500.000,00 -corretor Paulo Henrique Almeida Tavares CRECI 15608;**

2-Lote com área total de 500 m² localizado na rua Dezessete , bairro: Santa Maria Bertila, **valor R\$ 60.000,00- corretor Paulo Henrique Almeida Tavares CRECI 15608;**

3-Lote com área total de 360 m² localizado na avenida Juscelino Kubitschek, bairro Tancredo Neves, valor **R\$ 50.000,00, corretor Paulo Henrique Almeida Tavares CRECI 15608;**





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

4-Lote com área total 312 m² localizado na Rua Osvaldo Silva, bairro: Jardim Guanabara , valor R\$ 60.000,00- corretor Paulo Henrique Almeida Tavares CRECI 15608;

5-Lote localizado na Avenida Paraná , bairro Santa Maria Bertila medindo 14x 50m com área total 700 m², valor R\$ 200.000,00 – corretor Odair Carolino CRECI 17358-MT.

Imóvel	Valor do m ²
1	R\$ 833,33
2	R\$ 120,00
3	R\$ 138,88
4	R\$ 192,30
5	R\$ 285,71

Excluindo o imóvel 01, uma vez que possui área construída (casa) e distorce dos outros imóveis da amostragem e do objeto da avaliação, **a média do m² é de R\$ 184,22 (cento e oitenta e quatro reais e vinte e dois centavos).**

Conclusão:

Logo, **AVALIO o bem imóvel, sob matrícula 6.545, o valor por metro quadrado de R\$ 290,00 (duzentos e noventa reais), já considerando as benfeitorias e depreciações,** haja vista que o objeto avaliando, na área construída, necessita de reparos para agregar um valor maior. Além disso, o imóvel não está situado nos bairros em que os imóveis ofertados apresentam valores mais altos, tais como o nº 01 e 05 da amostragem.

Valor total do imóvel : R\$180.000,000 (cento e oitenta mil reais) (valor arredondado).

Assim, diante do que foi pesquisado acerca dos imóveis à venda neste município e as características da localização, não existem vícios ou erros no laudo de avaliação (ID 181926691), estando em consonância com os valores de mercado, permanecendo assim o valor inalterado.

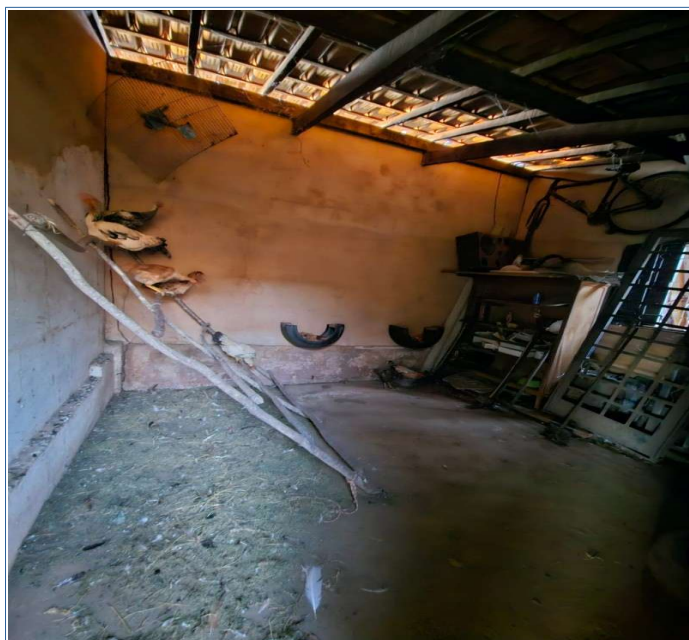




Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Outras Fotos do dia da Vistoria realizada em 30/03/2026:





**Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado**

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387



Nada mais havendo constar, eu, Juliana Gaspar da Silva, Oficial de Justiça, Matrícula 53585, digitei o presente Auto de Avaliação e assino.

Guiratinga-MT, 30/03/2026.

**Juliana Gaspar da Silva
Oficial de justiça**





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Processo 1001074-78.2023.8.11.0036

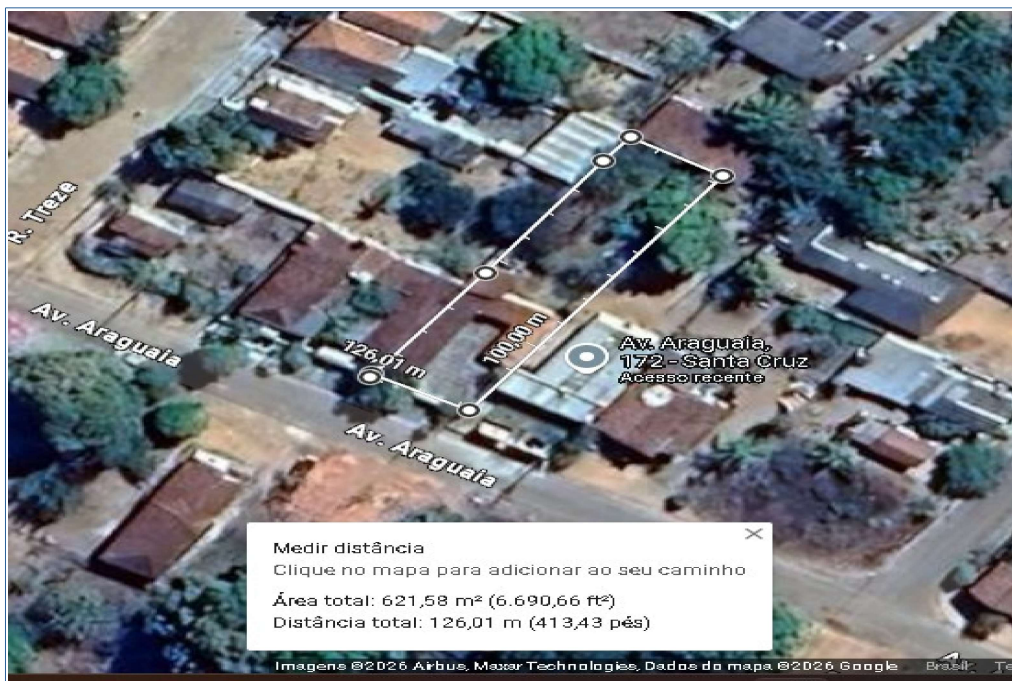
Autor: banco Bradesco S.A

Polo Passivo: IDEAL PECUARIA REPRESENTACOES LTDA, CLEOPHANES LOPES DOMINGUES
FILHO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Eu, Juliana Gaspar da Silva, Oficial de Justiça, em cumprimento ao Mandado de Avaliação - **Autos nº 1001074-78.2023.8.11.0036**— Ação de Execução de Título Extrajudicial em que figura como exequente BANCO DO BRADESCO S.A e como executado IDEAL PECUARIA REPRESENTACOES LTDA, **na data de 30/03/2026**, dirigi-me ao local de situação do bem, onde realizei a avaliação da seguinte forma:

Denominação: Um Imóvel urbano, matrícula nº 6.548 do CRI desta Comarca, medindo 12,50 metros de frente, 50,60 metros do lado direito limitando -se com os lotes 399,29,39 e 50 e 49 metros do lado esquerdo, limitando-se com o lote 376 e aos fundos com a mesma dimensão da frente limitando-se com o lote 182, perfazendo uma área total de 622,50 m².



Documentação: Matrícula nº 6.548 do CRI desta Comarca.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 12/08/2026 10:28:28

Número do documento: 26033115460635500000212415804

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26033115460635500000212415804>

Assinado eletronicamente por: JULIANA GASPAR DA SILVA - 31/03/2026 15:46:08



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Objetivo: Avaliação do Bem Imóvel , consoante determinação ID 224242492 - autos 1001074-78.2023.8.11.0036.

Localização: O Imóvel Rural está situado na Avenida Araguaia, bairro Santa Cruz (coordenadas: -16.352099168356737, -53.756301760076624) , vizinho ao imóvel do pai do executado.

Descrição do bem: Um Imóvel urbano descrito na **Matrícula nº 6.548** do CRI local com **área total de 622,50 m²**, sendo que na parte da frente do imóvel aproximadamente 20 m x 12,60m (área de 252 m²) possui uma parte piso no contrapiso, outra na cerâmica e três garagens construída de alvenaria . Na outra parte (aos fundos) , aproximadamente 30,60 m por 12,60 m (área 385,56 m²) , contém uma pequena despensa de 5x5 m e o restante sem edificação, sendo que no lado esquerdo e fundo encontram-se murados e no lado direito cercado por tela de arame.

Benfeitorias:

Parte da frente : toda murada , área aberta contendo três garagens construídas de alvenaria, energia elétrica, sendo que:

No lado esquerdo: uma garagem de aproximadamente 18 m de comprimento e 5 m de largura com espaço para 05 carros , pilares de madeira, cerâmica em estado precário, pintura deficiente e cobertura com telhas de barro necessitando de reparo.





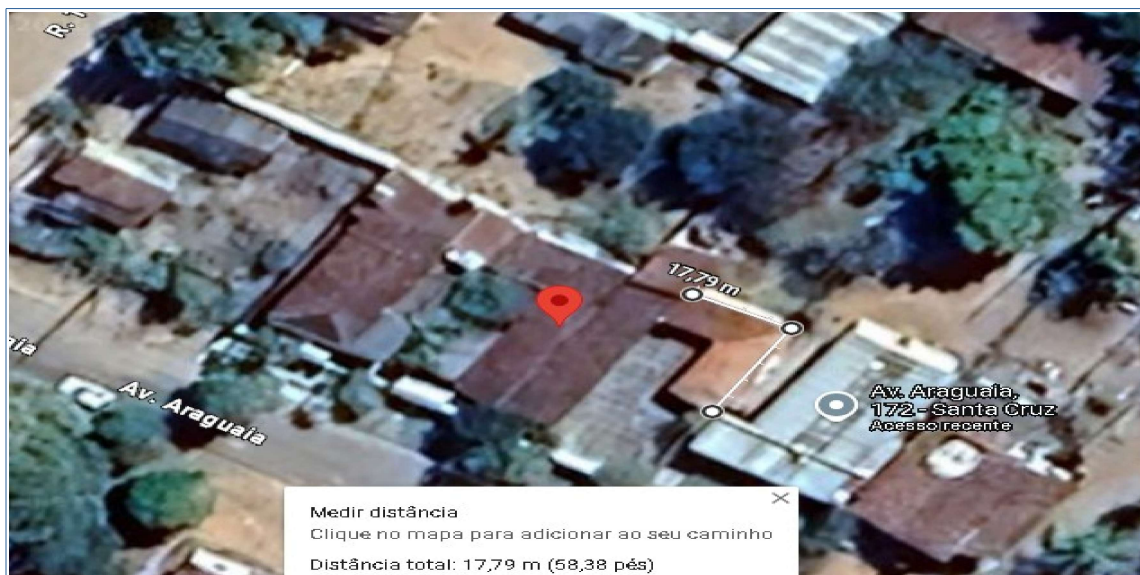
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Lado esquerdo:



No lado direito e fundo (forma de L): duas garagens que perfazem também aproximadamente 18 m de comprimento por 5 m de largura com espaço total para 04 veículos, pilares de madeira, cerâmica em estado precário, pintura deficiente e cobertura com telhas de barro necessitando de reparo.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Lado direito e fundo (forma de L):





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

No restante do imóvel (aos fundos), aproximadamente uma área de 385,56 m², possui uma despensa construída de alvenaria (5x5 m) com cobertura de telha de barro, porta de madeira, pintura sem reboco, apresentando-se em um estado geral precário deste cômodo e o restante do imóvel sem edificação contendo diversas árvores, sendo que no lado esquerdo e fundo está murado e lado direito cerca de arame.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Características do local do imóvel avaliando: o imóvel está localizado em uma avenida asfaltada, iluminação pública, rede de água, todavia não está situado nos lugares mais valorizados neste município, tendo em vista que o bairro está situado em um dos extremos deste município, conforme se observa no mapa. Além disso, há poucas casas próximas de médio e alto padrão, se comparado com os bairros Jardim Guanabara (avenida Rio Branco, Miguel Nascimento e algumas outras ruas) Santa Maria Bertila (avenida Paraná, Rotary Internacional) e algumas ruas do centro.

Critério de avaliação:

Foi utilizado como parâmetro pesquisas acerca do valor de mercado para chegar ao valor do imóvel com as mesmas características :

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR 14653-1).

Imóveis à venda em Guiratinga (amostragem):

1-Imóvel residencial localizado na Rua Miguel Nascimento, bairro: jardim Guanabara com **área total de 600 m²**, sendo 212,75 m² de área construída, contendo (3 quartos, 2 banheiros, cozinha com área gourmet, sala de jantar, sala de TV, jardim de inverno, área de serviço, sala de espera) **valor R\$ 500.000,00 -corretor Paulo Henrique Almeida Tavares CRECI 15608;**

2-Lote com área total de 500 m² localizado na rua Dezessete , bairro: Santa Maria Bertila, **valor R\$ 60.000,00- corretor Paulo Henrique Almeida Tavares CRECI 15608;**

3-Lote com área total de 360 m² localizado na avenida Juscelino Kubitschek, bairro Tancredo Neves, valor **R\$ 50.000,00, corretor Paulo Henrique Almeida Tavares CRECI 15608;**





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

4-Lote com área total 312 m² localizado na Rua Osvaldo Silva, bairro: Jardim Guanabara , valor R\$ 60.000,00- corretor Paulo Henrique Almeida Tavares CRECI 15608;

5-Lote localizado na Avenida Paraná , bairro Santa Maria Bertila medindo 14x 50m com área total 700 m², valor R\$ 200.000,00 – corretor Odair Carolino CRECI 17358-MT.

Imóvel	Valor do m ²
1	R\$ 833,33
2	R\$ 120,00
3	R\$ 138,88
4	R\$ 192,30
5	R\$ 285,71

Excluindo o imóvel 01, uma vez que possui área construída (casa) e distorce dos outros imóveis da amostragem e do objeto da avaliação, **a média do m² é de R\$ 184,22 (cento e oitenta e quatro reais e vinte e dois centavos).**

Conclusão:

Logo, **AVALIO o bem imóvel, sob matrícula 6.545, o valor por metro quadrado de R\$ 290,00 (duzentos e noventa reais), já considerando as benfeitorias e depreciações,** haja vista que o objeto avaliando, na área construída, necessita de reparos para agregar um valor maior. Além disso, o imóvel não está situado nos bairros em que os imóveis ofertados apresentam valores mais altos, tais como o nº 01 e 05 da amostragem.

Valor total do imóvel : R\$180.000,000 (cento e oitenta mil reais) (valor arredondado).

Assim, diante do que foi pesquisado acerca dos imóveis à venda neste município e as características da localização, não existem vícios ou erros no laudo de avaliação (ID 181926691), estando em consonância com os valores de mercado, permanecendo assim o valor inalterado.

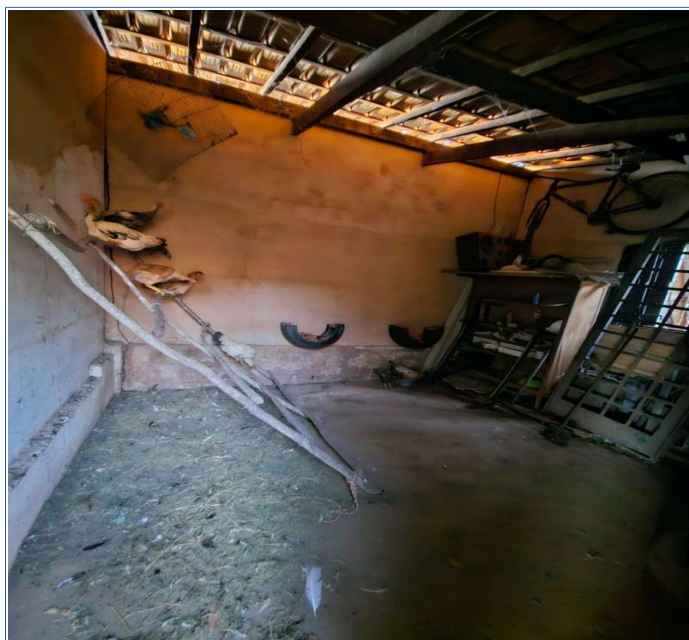




Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387

Outras Fotos do dia da Vistoria realizada em 30/03/2026:





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Vara Única da Comarca de Guiratinga-MT
Central de Mandado

Avenida Rotary Internacional, 1.525; Bairro: Santa Maria Bertila; CEP: 78760-000;
Telefone: 66-3431-1387



Nada mais havendo constar, eu, Juliana Gaspar da Silva, Oficial de Justiça, Matrícula 53585, digitei o presente Auto de Avaliação e assino.

Guiratinga-MT, 30/03/2026.

Juliana Gaspar da Silva
Oficial de justiça

