



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 0002894-62.2017.8.11.0036 - Ação de Execução de Título Extrajudicial em que figura como requerente BANCO DO BRASIL S.A., e como executa ANA FARIAS DE SOUZA e OUTRO, diligenciei ao Imóvel abaixo transcrito e, ali sendo, após as formalidades legais, procedi à AVALIAÇÃO do BEM da seguinte forma:

**1. Identificação do Imóvel:**

Denominação: "Fazenda Pedra Vermelha"

Tipo: Imóvel Rural

Município e Comarca de Guiratinga/MT

Proprietária: ANA FARIAS DE SOUZA

Matrícula: nº 8.979 - Cartório de Registro de Imóveis de Guiratinga - MT

Área Total: 500 has. (quinhentas hectares)

Finalidade da Avaliação: Leilão Judicial.

**2. Localização e Acesso:**

O acesso ao imóvel avaliado se dá pela MT 270 à direita sentido Guiratinga- à Auto do Diamantino, sendo estrada pavimentada apenas 15km (quinze quilômetros), até o entroncamento que liga Guiratinga à Alto Garças. Na sequência entra-se à esquerda, em estradas vicinais (encascalhadas), passando pelo Distrito de Alcantilado, percorre aproximadamente 20km (trinta e cinco quilômetros), entra a direita em um colchete, passando pela fazenda do Sr. Gilmar Mocelin, acessando a primeira entrada à esquerda.

Percorre-se mais uns 2km passando pela porteira de madeira, percorre-se aproximadamente 02km chega-se ao imóvel avaliando.

**3. Confrontações Atuais:**

À direita: Fazenda denominada "Ponte Alta" de propriedade do Sr. Gilmar Mocellin

À direita: Fazenda denominada "Córrego da Mata" de propriedade da Sra. Erondina M.esquita de Moraes.

À esquerda: Fazenda denominada "Cambará" de propriedade do Sr. Clovis Patriota Filho

À esquerda: Com terras do Sr. Edson

Aos fundos: Córrego da Atoladeira (também conhecido como Córrego da Lama Preta).

**4. Informações da Propriedade: Atividade Principal: Aparentemente Pecuária.**

**Tipo de Solo Predominante: Terra mista, arenosa, com partes planas e áreas acidentadas.**

**Situação da área: Aberta em pastagem de capim braquiária (forma velha).**



## 5. Benfeitorias Existentes:

Não possui Sede.

Constatei apenas vestígios de antiga construção (sede antiga), conforme registro fotográfico anexo.

01 Nascente;

Não há sistema de água encanada; observaram-se apenas canos antigos sob o solo;

Currallama em regular estado de conservação;

Não há energia elétrica conectada

Presença de plantas frutíferas e nativas.

## 6. Avaliação Econômica do Imóvel:

Considerando os aspectos de localização e características do solo, avalio o imóvel Área total de 500 has. (quinhentas Hectares), incluindo Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Área de Reserva Legal (ARL/ARLN), da seguinte forma:

Cálculo:

R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por hectare × 500 hectares = R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)

## Conclusão:

**Logo, avalio o imóvel rural denominado Fazenda Pedra Vermelha em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).**

## 7. Critério de Avaliação utilizado:

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 foi consultado alguns corretores locais.

## 8. Observações Finais:

A avaliação foi elaborada com base em informações sobre a localidade da área objeto da análise, bem como em demais dados relevantes, os quais foram obtidos por esta oficial diretamente no referido imóvel.

## 9. Documentos Anexos:

Cópia da Matrícula nº 8.979 do Cartório de Registro de Imóveis de Guiratinga;

Auto de Avaliação e

Registro fotográfico do Imóvel.

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, 03 de novembro de 2025.

ELIOMARIA  
DUARTE  
CARVALHO:8640

Assinado de forma digital por  
ELIOMARIA DUARTE  
CARVALHO:8640  
Dados: 2025.11.03 21:59:15  
-04'00"

**ELIOMÁRIA DUARTE CARVALHO**

**Oficial de Justiça e Avaliadora Ad Hoc -Portaria TJMT/PRES n. 1128/2025**





**ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE GUIRATINGA**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO ACESSO À FAZENDA PEDRA VERMELHA, EM  
CONFORMIDADE COM O ROTEIRO E O CROQUI JUNTADOS AOS AUTOS.**

**Esquerda: Rodovia MT-270 (Guiratinga–Chapadão da Igrejinha)**

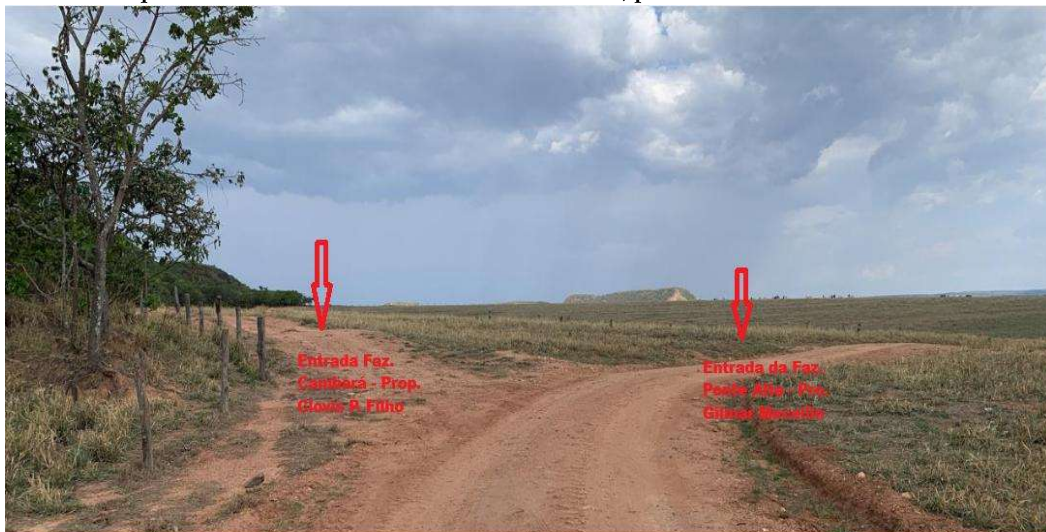
**Direita: Acesso à Fazenda Ponte Alta – Prop. Gilmar Mocellin**



**MT 270 Que liga  
Guiratinga ao  
Chapadão da  
Igrejinha**

**Entrada da Faz. Ponte Alta  
de Prop. Gilmar Mocellin**

**No entroncamento, o acesso à esquerda leva à Fazenda Cambará, de propriedade de Clovis P. Filho, enquanto o da direita conduz à Fazenda Ponte Alta, pertencente a Gilmar Mocellin.**



**Entrada Faz.  
Cambará - Prop.  
Clovis P. Filho**

**Entrada da Faz.  
Ponte Alta - Prop.  
Gilmar Mocellin**



Este documento foi gerado pelo usuário 090.\*\*\*.\*\*\*-00 em 16/06/2026 16:50:47

Número do documento: 25110322063886900000198570704

<https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110322063886900000198570704>

Assinado eletronicamente por: ELIOMARIA DUARTE CARVALHO - 03/11/2025 22:06:39

Após transpor a cancela abaixo, percorrem-se aproximadamente 1.000 metros. Ao passar por uma segunda cancela de madeira, alcança-se a Fazenda Pedra Vermelha.



Ao adentrar a Fazenda Pedra Vermelha, nota-se, à direita, a presença de uma curralama (antiga).



**Fazenda Pedra Vermelha – área onde se situava a sede original.**



**Vestígios da sede do Imóvel**





**Pastagem ao redor de onde localizava a sede**



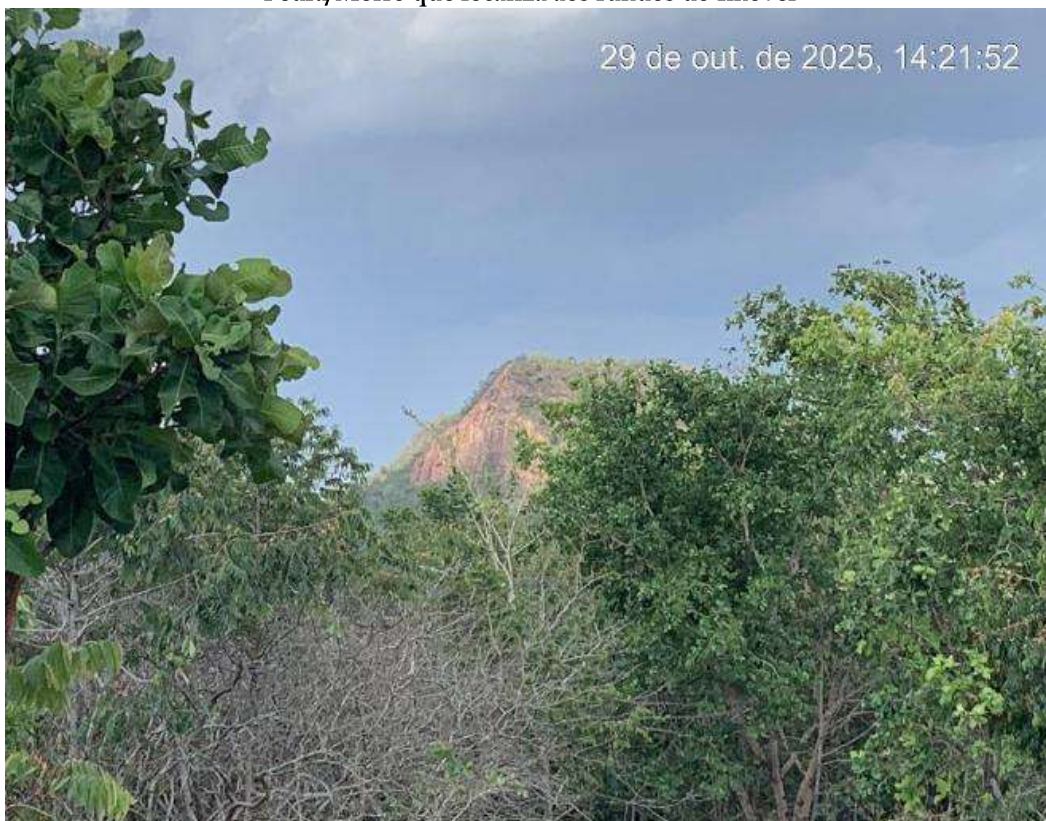
**Trieiro que dá acesso aos fundos da antiga sede**



**Vestígios de encanamento de água**

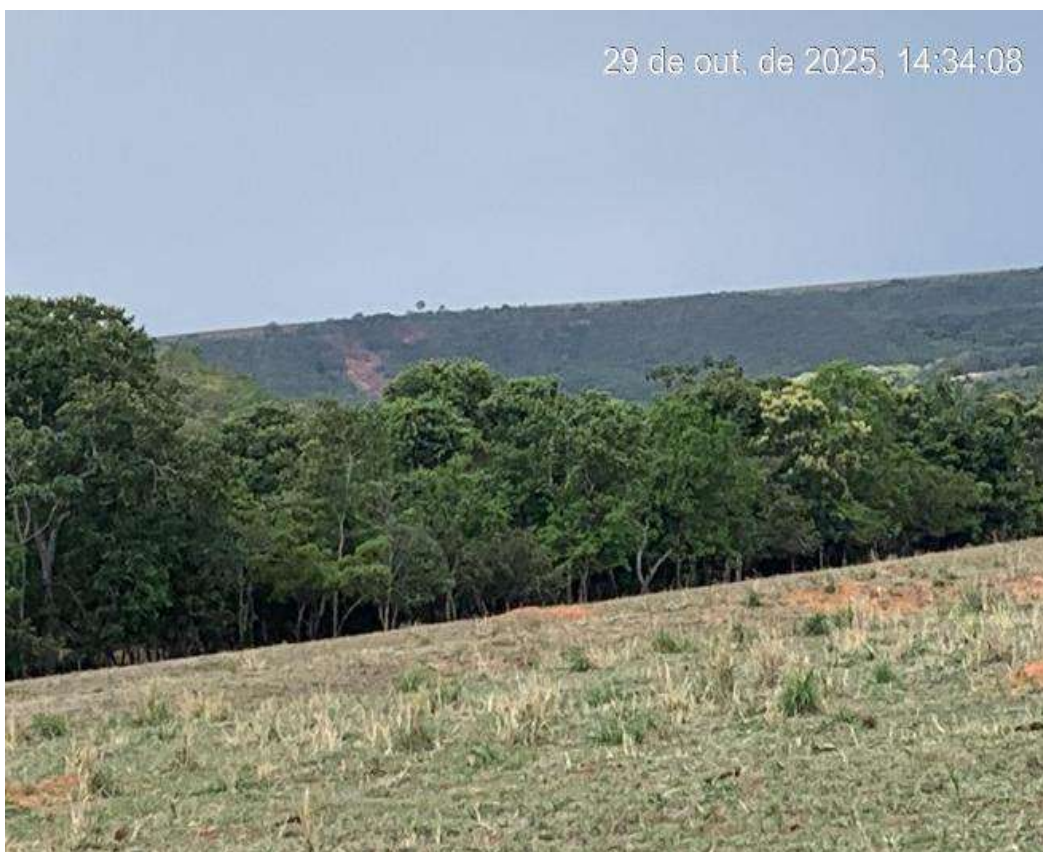


**Pedra/Morro que localiza aos fundos do Imóvel**



Área aberta do Imóvel

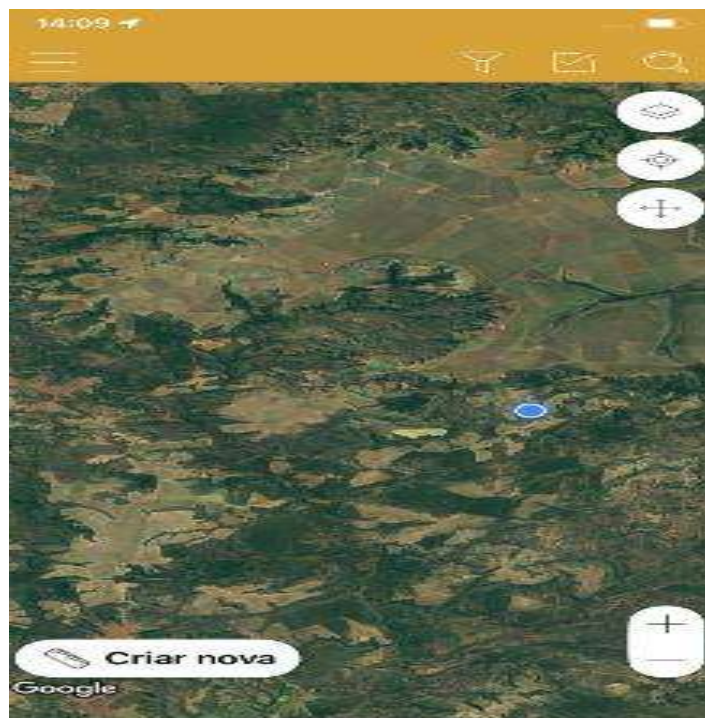




**Oficiala de Justiça realizando vistoria no imóvel.**



Ponto de referência identificado por esta Oficial, localizado nas imediações da área, conforme medição realizada pelo aplicativo Field Area Measure.



Área identificada por esta Oficial, conforme mapa apresentado aos autos

