ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE POCONÉ – MT
VARA ÚNICA

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO e INTIMAÇÃO.
POLO ATIVO: BANCO DA AMAZONIA S.A.
POLO PASSIVO: GONÇALO CONCEIÇÃO DE MAGALHÃES e ROSANGELA APARECIDA OLIVEIRA NUNES RONDON.
PROCESSO nº 1000812-94.2019.8.11.0028.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 09 (nove) dias do mês de janeiro de 2026, nesta Comarca de Poconé – MT, em cumprimento ao R. Mandado de Penhora, Avaliação e Intimação, expedido nos Autos acima epigrafados, nós, Oficiais de Justiça, infra-assinado, nos termos do Art. 872 do Código de Processo Civil, realizamos a avaliação do bem a seguir descrito, objeto deste Laudo de Avaliação.

PRELIMINARMENTE

Faz-se necessário esclarecer, inicialmente, que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido ao final deste laudo obedeceu aos critérios de transação à vista, na presente data; Ainda acerca do método para esta avaliação, utilizou-se o direto comparativo de dados de mercado, atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário local, respeitando os valores de negociações realizadas nesta praça.

LOCALIZAÇÃO, CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula n. 18.129 "248 has e 5.000 m2 de terras pastais, lavradias e pantanosas da sesmaria denominada Cassange, neste Município, demarcadas dentro do seguinte caminhamento: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, situado no limite da área remanescente do imóvel, com o limite das terras do Sr. Francisco da Silva Campos; deste, segue confrontando com as terras do Sr. Francisco da Silva Campos, com os seguintes azimutes e distâncias: 294º03'41" e distância de 1.489 m. até o vértice M-02, deste confrontando com as terras do Sr. Totolão, com os seguintes azimutes e distâncias: 02º37'45" e distância de 2.000 m. até o vértice M-03

Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 28/10/2026 12:03:20
Número do documento: 26012007305091200000204714793
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012007305091200000204714793
Assinado eletronicamente por: MARCELO JUNIOR MONTE FERNANDES - 20/01/2026 07:30:51

deste segue confrontando com as terras do Sr. Totolão com os seguintes azimutes e distâncias: 85º03'48" e distância de 825 m. até o vértice M-04, deste segue confrontando com as terras remanescentes deste imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias: 170º28'26" e distância de 2.709 m. até o vértice M-01, ponto inicial deste caminhamento. Tudo conforme Memorial Descritivo e Planta assinados pelo Eng. Florestal Edson Gonçalves dos Santos – CREA: 9.550/D. Proprietários: Edson Gonçalves dos Santos e Juliane Pitol dos Santos. Título Aquisitivo: Registro nº. 01/4.573, Livro 2 do CRI desta Comarca. Emolumentos: R$ 51,00 (Ato correlacionado adiante selado digitalmente). Poconé-MT., 22 de abril de 2.014. O Oficial.

R-01/18.129 – Transmitentes: Edson Gonçalves dos Santos e sua mulher Juliane Pitol dos Santos, brasileiros, casados aos 15/08/2004 pelo regime de separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77 conforme Certidão de Casamento Termo n. 1.664, fls. 016/v, Livro B 27 e Escritura Púbica de Convenção com Pacto Antenupcial lavrada às fls. 008/v do Livro 06, ambas do Registro Civil desta Comarca, ele natural de Campo Grande – MS, nascido em 06/05/1975, pecuarista e engenheiro florestal inscrito no CREA/MT sob o n. 9.550/D, portador da CI RG nº. 834.053 expedida em 30/08/1989 pela SSP/MT e do CPF/MF nº. 824.704.481-15, filho de José Alves dos Santos e de Ivanir Gonçalves dos Santos, ela natural de Francisco Beltrão – PR, nascida em 24/12/1974, casada, fisioterapeuta, portador da CI RG nº. 1.955.999-2 expedida em 24/02/2005 pela SSP/MT e do CPF/MF nº. 030.161.289-77, filha de Antonio Pitol e de Salete Castanho Pitol, residentes e domiciliados na Avenida 31 de março, N. 721, Apartamento 801, Bairro Goiabeiras, Cuiabá – MT. Adquirente: Gonçalo Conceição de Magalhães, brasileiro, natural de Poconé – MT, nascido em 08/12/1965, declara ser solteiro, maior, pecuarista, portador da CI RG nº. 328.800 expedida em 30/10/1989 pela SSP/MT onde consta o seu CPF/MT nº. 204.466.671-53, filho de Manoel Narcizo de Magalhães e de Terezinha de Jesus Silva de Magalhães, residente e domiciliado na Rua Tenente Silvio Martins, Sn, Bairro Centro, nesta cidade. Título: Compra e venda. Forma do Título: Escritura Pública de 17 de abril de 2.014, lavrada em Notas 148, fls. 132/133v do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca. Valor: R$ 37.275,00 (trinta e sete mil, duzentos e setenta e cinco reais). Condições do Contrato: O adquirente foi advertido pelo Oficial da obrigatoriedade de apresentar o CCIR e o ITR do imóvel, objeto desta matrícula para posteriormente serem aqui averbados. E mais as descritas na Escritura. Emolumentos: R$ 814,03 (FCRCPN R$ 4,06). Selo Digital: AKK64142. Poconé – MT., 22 de abril de 2.014.

..."

Matrícula n. 18.130 "249 has de terras pastais, lavradias e pantanosas da sesmaria denominada Cassange, neste Município, demarcadas dentro do seguinte

Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 28/10/2026 12:03:20
Número do documento: 26012007305091200000204714793
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012007305091200000204714793
Assinado eletronicamente por: MARCELO JUNIOR MONTE FERNANDES - 20/01/2026 07:30:51

caminhamento: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, situado no limite da área remanescente do imóvel, com o limite das terras do Sr. Francisco da Silva Campos; deste, segue confrontando com as terras do Sr. Francisco da Silva Campos, com os seguintes azimutes e distâncias: 294º03'41" e distância de 1.489 m. até o vértice M-02, deste confrontando com as terras do Sr. Totolão, com os seguintes azimutes e distâncias: 02º37'45" e distância de 2.000 m. até o vértice M-03, deste segue confrontando com as terras do Sr. Totolão com os seguintes azimutes e distâncias: 85º03'48" e distância de 825 m. até o vértice M-04, deste segue confrontando com as terras remanescentes deste imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias: 170º28'26" e distância de 2.709 m. até o vértice M-01, ponto inicial deste caminhamento. Tudo conforme Memorial Descritivo e Planta assinados pelo Eng. Florestal Edson Gonçalves dos Santos – CREA: 9.550/D. Proprietários: Edson Gonçalves dos Santos e Juliane Pitol dos Santos. Título Aquisitivo: Registro nº. 01/4.573, Livro 2 do CRI desta Comarca. Emolumentos: R$ 51,00 (Ato correlacionado adiante selado digitalmente). Poconé-MT., 22 de abril de 2.014. O Oficial.

R-01/18.130 – Transmitentes: Edson Gonçalves dos Santos e sua mulher Juliane Pitol dos Santos, brasileiros, casados aos 15/08/2004 pelo regime de separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77 conforme Certidão de Casamento Termo n. 1.664, fls. 016/v, Livro B 27 e Escritura Púbica de Convenção com Pacto Antenupcial lavrada às fls. 008/v do Livro 06, ambas do Registro Civil desta Comarca, ele natural de Campo Grande – MS, nascido em 06/05/1975, pecuarista e engenheiro florestal inscrito no CREA/MT sob o n. 9.550/D, portador da CI RG nº. 834.053 expedida em 30/08/1989 pela SSP/MT e do CPF/MF nº. 824.704.481-15, filho de José Alves dos Santos e de Ivanir Gonçalves dos Santos, ela natural de Francisco Beltrão – PR, nascida em 24/12/1974, casada, fisioterapeuta, portador da CI RG nº. 1.955.999-2 expedida em 24/02/2005 pela SSP/MT e do CPF/MF nº. 030.161.289-77, filha de Antonio Pitol e de Salete Castanho Pitol, residentes e domiciliados na Avenida 31 de março, N. 721, Apartamento 801, Bairro Goiabeiras, Cuiabá – MT. Adquirente: Gonçalo Conceição de Magalhães, brasileiro, natural de Poconé – MT, nascido em 08/12/1965, declara ser solteiro, maior, pecuarista, portador da CI RG nº. 328.800 expedida em 30/10/1989 pela SSP/MT onde consta o seu CPF/MT nº. 204.466.671-53, filho de Manoel Narcizo de Magalhães e de Terezinha de Jesus Silva de Magalhães, residente e domiciliado na Rua Tenente Silvio Martins, Sn, Bairro Centro, nesta cidade. Título: Compra e venda. Forma do Título: Escritura Pública de 17 de abril de 2.014, lavrada em Notas 148, fls. 134/135v do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca. Valor: R$ 37.275,00 (trinta e sete mil, duzentos e setenta e cinco reais). Condições do Contrato: O adquirente foi advertido pelo Oficial da obrigatoriedade de

Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 28/10/2026 12:03:20
Número do documento: 26012007305091200000204714793
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012007305091200000204714793
Assinado eletronicamente por: MARCELO JUNIOR MONTE FERNANDES - 20/01/2026 07:30:51

apresentar o CCIR e o ITR do imóvel, objeto desta matrícula para posteriormente serem aqui averbados. E mais as descritas na Escritura. Emolumentos: R$ 814,03 (FCRCPN R$ 4,06). Selo Digital: AKK64143. Poconé – MT., 22 de abril de 2.014.
... "

AVALIAÇÃO

Por todo o exposto, localização do imóvel, bem como pesquisas levadas a efeito na região junto a corretores de imóveis e pessoas de conhecimento sobre transações para tomadas de preços e de imóveis semelhantes, avaliamos os imóveis, objetos das matrículas n. 18.129 e 18.130 no valor de **R$ 1.491.000,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e um mil reais)**, considerando todas as descrições/peculiaridades do imóvel, bem como o atual valor de mercado.

Reiteramos que as informações de mercado foram obtidas nesta Comarca de Poconé – MT, por intermédio de corretores e serventias do serviço extrajudicial.

Por fim, certificamos que **procedemos** com as formalidades legais **à intimação** do polo passivo, Srs. **Gonçalo Conceição de Magalhães** e **Rosangela Aparecida Oliveira Nunes Rondon** acerca também desta **avaliação**, nos termos da Respeitável Decisão.

Poconé – MT, 19 de janeiro de 2026.

MARCELO JUNIOR MONTE FERNANDES
Oficial de Justiça, matrícula 26626.

ANTONIO ERMELINO DA SILVA
Oficial de Justiça, matrícula 1437.

Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 28/10/2026 12:03:20
Número do documento: 26012007305091200000204714793
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26012007305091200000204714793
Assinado eletronicamente por: MARCELO JUNIOR MONTE FERNANDES - 20/01/2026 07:30:51