Processo **0000093-52.2012.8.11.0036**
Autor: **BANCO DA AMAZONIA SA**
Polo Passivo: MARIA ELAINE RIBEIRO MORIGI e
LUIZ CARLOS MORIGI

AUTO DE AVALIAÇÃO

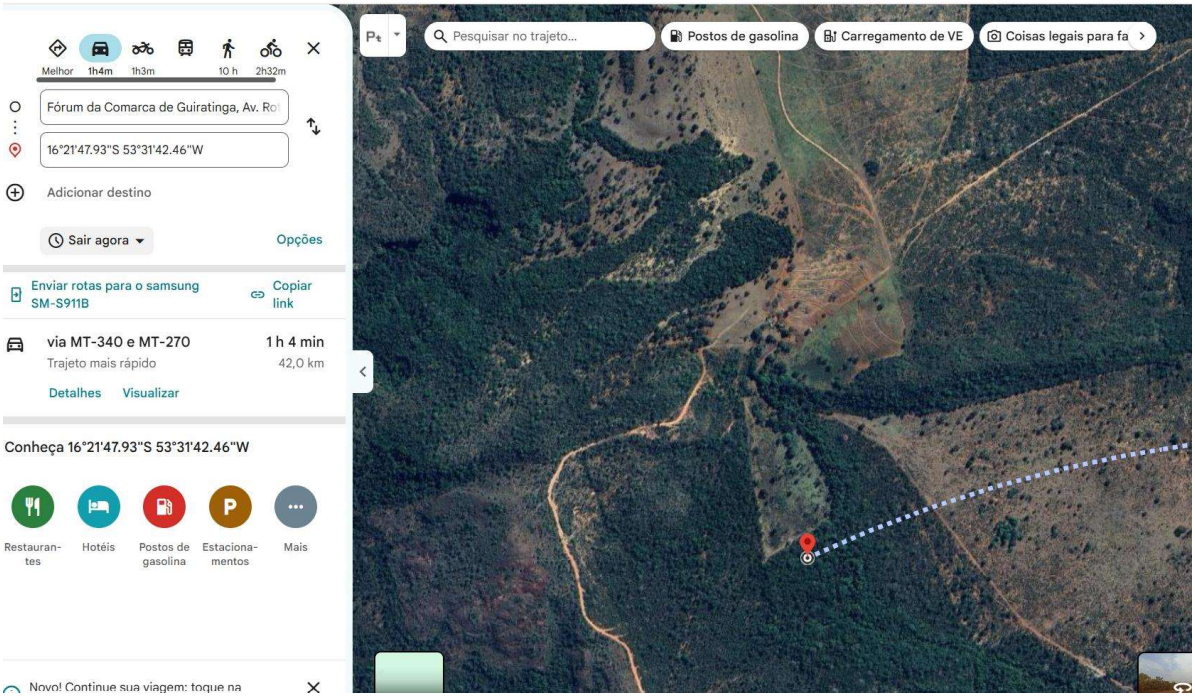
Eu, Juliana Gaspar da Silva, Oficial de Justiça , em cumprimento ao Mandado de Avaliação - **Autos n° 0000093-52.2012.8.11.0036**– Ação [[Cédula de Crédito Rural]->EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL (1111) em que figura como exequente **BANCO DA AMAZONIA AS** e como executados MARIA ELAINE RIBEIRO MORIGI e LUIZ CARLOS MORIGI e, aí sendo, dirigi-me ao local de situação do bem, onde realizei a avaliação do mesmo, da seguinte forma:

Denominação: Imóvel rural de 1.250 hectares, denominado "FAZENDA FORTALEZA ", Município de Guiratinga/MT, descrito na **Matrícula sob o n° 1.024** do CRI desta Comarca.

Finalidade: Avaliação do Bem Imóvel , consoante determinação ID **245338624** para fins de novo edital de leilão.

Localização: Conforme se extrai da certidão da matrícula, o Imóvel Rural está localizado na região do Distrito de Alcantilado, (coordenadas **016°21'47.93" S 053°31'42.46" O**- localização retirada do próprio laudo técnico apresentado pelo executado -ID 234598832- pag.21- Anotação de Responsabilidade Técnica).

Há duas rotas para chegar até a propriedade, sendo uma passando pela ponte de ferro, porem trajeto de difícil acesso e logística ruim e a outra passando pela propriedade Fazenda São Luiz, porém estrada com muito areão e um pouco mais longe (cerca de 15 km a mais).



Local onde fica as coordenadas (google maps)

Descrição dos bens:

Imóvel Rural descrito da Matrícula 1.024 do CRI local com área total de 1.250 hectares.

Topografia: parte acidentada (rochosa), outra parte ondulada a suave ondulada;

Benfeitorias:

- **01 casa;**
- **Estradas dentro da propriedade;**
- **Cercas de arame com aproximadamente 10 km de extensão;**
- **Colchetes e porteiras;**
- **03 Córregos que passam pela propriedade;**
- **Capim do gênero braquiária na parte formada;**

Características do local do imóvel avaliando:

Aproximadamente 300 has de área de uso consolidado;
950 has de vegetação nativa/reserva lega legal e APP, sendo 274 has passíveis de abertura.

Critério de avaliação:

Para chegar ao valor do hectare vendido na região com as mesmas características do solo e localização, foi empregado como parâmetro pesquisas acerca do valor de mercado :

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).

Pesquisa amostragem de imóveis anunciados à venda (consulta feita em 17/09/2026):

1. site: https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-guiratinga-893-hectares/FA0156-BENV?from=sale - -venda de imóvel rural na região de Guiratinga com **área total de 893 hectares, sendo 520 hectares de área aberta e benfeitorias**, possibilidade de plantio 420 has– **valor total R$ 16.000.000.00, valor médio por hectare R$ 17.917,00;**
2. **site:** https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-guiratinga-1-760-hectares/FA0949-BENV?from=sale - -venda de imóvel rural na região de Guiratinga com **área total de 1.760 hectares mais benfeitorias, sendo 900 has de área aberta**, - **valor total R$ 31.680.000.00 – valor médio por hectare R$ 18.000,00;**
3. **site:** https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-guiratinga-1-350-hectares/FA0164-BENV?from=sale - -venda de imóvel rural na região de Guiratinga com **área total de 1.350 hectares mais benfeitorias, sendo entre 650 a 700 Hás área aberta**

topografia plana com possibilidade de abertura de mais 250 has - **valor total R$ 21.000.000.00 – valor médio por hectare R$ 15.556,00;**

4. **site:** https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-guiratinga-1-016-hectares/FA0762-BENV?from=sale - -venda de imóvel rural na região de Guiratinga com **área total de 1.016 hectares , sendo 530 has de uso consolidado** nove divisões de pasto casa curral energia, água encanada- **valor total R$ 20.320.000,00 – valor médio por hectare R$ 20.000;**
5. https://www.bentoimoveismt.com.br/imovel/fazenda-guiratinga-912-hectares/FA1212-BENV?from=sale - venda de imóvel rural na região de Guiratinga com **área total de 912 hectares , sendo 513 has de área aberta**, **valor total R$ 15.000.000.00 – valor médio por hectare R$ 16.447,00;**

Resultado da amostra:

média aritmética simples R$ 17.584,00 por hectare.

VALOR ECONÔMICO DO IMÓVEL:

Em atenção as pesquisas feitas no mercado atual de imóveis à venda que possuem características semelhantes, corretores locais, avalio o imóvel denominado "Fazenda Fortaleza " da seguinte forma:

- **Aproximadamente 300 has de área formada : 300 has x R$ 26.000,00 = R$ 7.800.000,00;**
- **Aproximadamente 950 has de terra bruta, incluindo parte mecanizável, reserva legal/app/vegetação nativa: 950 has x 13.000,00 = R$ 12.350.000,00.**

Média por hectare: R$ 16.120,00 (dezesseis mil, cento e vinte reais)
valor total do imóvel : 1250 hectares x R$ 16.120,00 = R$ 20.150.000,00 (vinte milhões e cento e cinquenta mil reais).

A média por hectare do imóvel sob avaliação ficou abaixo da média amostral e de alguns itens pelos motivos listados a seguir:

- Dos 1250 hectares, **menos da metade da propriedade é área consolidada** e com poucas benfeitorias se comparada aos imóveis da amostragem;

- Apesar de estar situado na região do Alcantilado (ao norte), uma parte da propriedade possui trechos rochosos, acidentados e de relevo ondulado, o que obviamente demandará maiores gastos para abertura/expansão;

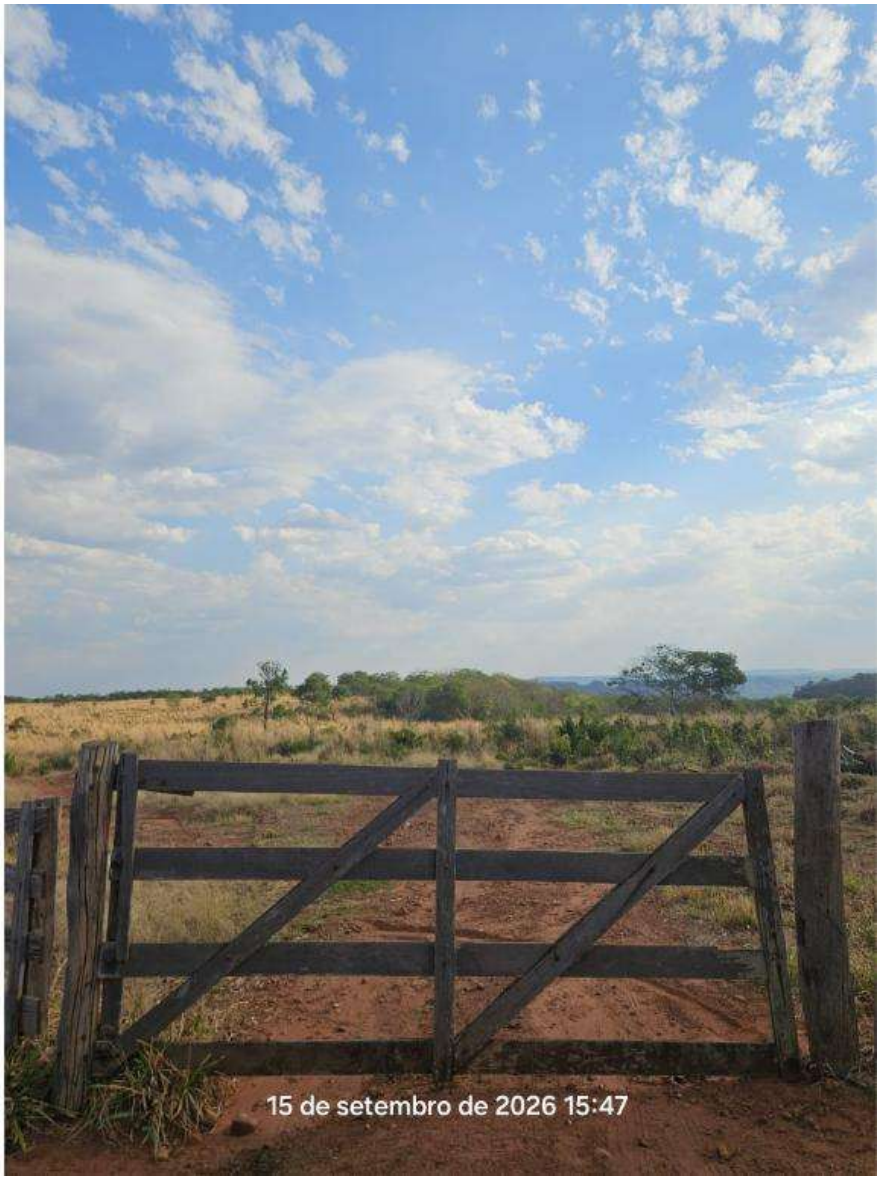
- A propriedade apresenta logística de difícil acesso, fator que restringe a mobilidade principalmente em épocas chuvosas.

Observações finais:
As fotos do dia da vistoria foram tiradas nas proximidades das coordenadas especificadas na ART. Todavia, faz-se a ressalva de que o imóvel avaliado é limítrofe com a Fazenda Fortaleza I, também do mesmo dono. Assim, tendo em vista que ambas propriedades não possuem georreferenciamento/CAR, existe a possibilidade de que algum registro fotográfico compreenda área ou delimitação da propriedade Fazenda Fortaleza I.

Ressalto novamente que a localidade da área objeto da Avaliação e demais informações foram obtidas através de informações disponíveis no próprio processo e site dados fazenda.

Não se trata de bem de família (Lei nº 8.009/90), o executado possui endereço e residência na cidade.

Fotos do dia da Vistoria realizada em 15/09/2026:



Porteira da entrada da propriedade do autor (acesso através da Fazenda São Luis)


15 de setembro de 2026 15:53


15 de setembro de 2026 15:51


15 de setembro de 2026 16:08


15 de setembro de 2026 16:08


15 de setembro de 2026 16:06


15 de setembro de 2026 15:59



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

Guiratinga-MT, 17/09/2026.

Juliana Gaspar da Silva
Oficial de justiça