AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc. 1003359-46.2020.8.11.0037 - 3ª Vara Cível Comarca de Primavera do Leste/MT

Requerente: Itaú Unibanco S. A.

Requerido: Indiana Agri Comércio e Exportação de Cereais Eireli e Alex Pereira

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que, no dia 04.10.2024, em cumprimento ao mandado extraído dos autos mencionados, me desloquei até a região do Manso, termos desta Comarca, mais precisamente no Condomínio Portal das Águas, após me identificar, bem como apresentar a documentação para a localização do imóvel a ser avaliado, o Senhor Renato - Sindico do condomínio me apresentou o lote em questão. **objeto da Matricula nº. 12.320 do RGI da Comarca de Chapada dos Guimarães e objeto de Avaliação**, e procedi a Avaliação conforme segue:

OBJETO DE AVALIAÇÃO

Matricula nº 12.320

- Lote 01 - Quadra 15, com área total 1.519,6875 m² - sendo 27,0103m de frente; 33,7772m - fundos e 50 m de comprimento (ambos os lados) - localizado no Condomínio Náutico de Serviços Portal das Águas - Mapa do local anexo ao auto.

LOCALIZAÇÃO/VIA DE ACESSO/CARACTERÍSTICAS, BENFEITORIAS

Estando *in loco* no imóvel acima descrito, verifiquei que não existe nenhuma construção no local, sem qualquer benfeitoria - Lote Vazio - conforme foto anexa.

Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 22/10/2026 10:49:36
Número do documento: 24100714440595200000159785718
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24100714440595200000159785718
Assinado eletronicamente por: ELAINE CASO - 07/10/2024 14:44:06

ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL

Para se chegar a valor, pesquisei junto a Corretores locais, bem como áreas a venda na mesma região;

Verifiquei que os lotes naquele condomínio são negociados de R$ 400.000,00 à 700.000,00, agregando valor de acordo com a maior proximidade da margem do Lago do Manso.

Considerando, que não existe nenhuma benfeitoria, levando em conta que trata-se de um lote que não está as margens do Lago, então AVALIO o Lote 01 - Quadra 15 - Condomínio Náutico de Serviços Portal das Aguas em: **R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) .**

Nada mais havendo, elaboramos o presente AUTO DE AVALIAÇÃO que, após digitado e conferido, vai assinado por mim, Oficial de Justiça e Avaliadora. Chapada dos Guimarães, 07 de Outubro de 2024.

ELAINE CASO

Oficiala de Justiça e Avaliadora – Matricula 7287

Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 22/10/2026 10:49:36
Número do documento: 24100714440595200000159785718
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24100714440595200000159785718
Assinado eletronicamente por: ELAINE CASO - 07/10/2024 14:44:06



ESCALA= 1:5.000

ESCALA GRÁFICA

0 20 50 90 140 220 300m

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
ÁREA LOTES	328.332,2401m²	61,10%
ÁREAS RUAS	93.867,1322m²	17,47%
ÁREAS VERDE	83.739,3468m²	15,59%
QUADRA 22 – ÁREA DE LAZER	31.386,2026m²	5,84%
S U B – T O T A L	537.324,9217m²	100,00%
ÁREA DE PRESERVAÇÃO – APP–01	126.976,1809m²	-
T O T A L	664.301,1026m²	-

ASSUNTO

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

AREAS E PERIMETROS

INDICADAS NO QUADRO

LOCAL

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP-01
CONDOMÍNIO PORTAL DAS ÁGUAS - CHAPADA DOS GUIMARÃES - MT

RESP. TÉCNICO PELO LEVANTAMENTO

CARLOS IANCZYK
Técnico Agrimensor
CREA 5530 - D/MS
Visto 20.740 - MT

Fones: (067)3028-2729 (067)9297-5075
carlos.ianczyk@hotmail.com

PROPRIETÁRIO

MORRO DO CHAPÉU - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA.

Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 22/10/2026 10:49:36
Número do documento: 24100714440648900000159787183
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24100714440648900000159787183
Assinado eletronicamente por: ELAINE CASO - 07/10/2024 14:44:06



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 22/10/2026 10:49:36
Número do documento: 24100714440696100000159787184
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24100714440696100000159787184
Assinado eletronicamente por: ELAINE CASO - 07/10/2024 14:44:07



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 22/10/2026 10:49:36
Número do documento: 24100714440696100000159787184
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24100714440696100000159787184
Assinado eletronicamente por: ELAINE CASO - 07/10/2024 14:44:07



Este documento foi gerado pelo usuário 866.***.***-15 em 22/10/2026 10:49:36
Número do documento: 24100714440696100000159787184
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24100714440696100000159787184
Assinado eletronicamente por: ELAINE CASO - 07/10/2024 14:44:07