PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos 6 dias do mês de novembro do ano de 2014, em cumprimento ao mandado de nº MEF.0201.002483-8/2014, extraído dos autos do processo nº 0000481-31.2013.4.02.5103, para pagamento do débito de R$ 92.018,20 em que figuram como partes União Federal e Agacê Sucroquímica Ltda., estive na Vila de Tocos, 17º Distrito do Município de Campos dos Goytacazes/RJ, onde, após as formalidades legais, **PENHOREI E AVALIEI** os seguintes bens:

Os imóveis rurais denominados Fazenda Tocos, com 218 ha; Fazenda Lagoa Grande, com 239 ha e 4.888 m^2; Fazenda Coqueiros (ou Viúva Arêas), com 253 ha e 3439 m^2; Fazenda Rumo, com 33 ha e 5455 m^2; Fazenda Vermelha (ou Campo da Vermelha), com 70 alqueires (ou 338 ha e 8000 m^2); Fazenda Araújo (também conhecida por Divisa), com 24 alqueires de 100 X 100 braças (ou 116 ha e 1600 m^2); Propriedade Agrícola denominada Pires, com 38 ha e 7200 m^2; Sítio Carioca, com 1 ha e 8150 m^2; as duas metades da Fazenda Frecheiras, num total de 356 ha e 5200 m^2; Sítio Frecheiras, com 11 ha e 8.600 m^2; Fazenda Cumatã, com 64 ha e 7250 m^2; Fazenda Baganzal (ou Bangazal), com 1.199 ha e 9.750 m^2; Fazenda Casa Velha, com 29 ha; e Fazenda Concha, com 142 ha e 5900 m^2, todos esses imóveis situados no Distrito de Tocos e descritos nos itens "I" a "X" da matrícula nº 194, registrada no Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ, à folha 226, do livro 2-RG, onde pode ser consultada a medida da área de cada uma dessas fazendas e a indicação dos seus respectivos confrontantes.

Com base nas informações constantes do referido registro imobiliário, somadas as áreas das fazendas acima, chega-se a um total de 3.044,5432 ha, ou seja, 3.044 hectares e 5.432 metros quadrados.

Deste total, entretanto, devem ser subtraídas as áreas correspondentes a dois desmembramentos de terras averbados na matrícula em questão: uma área de 17 hectares, onde se acha instalado o parque industrial da Usina Paraíso, conforme se lê na averbação 17/194, com data de 6 de fevereiro de 1979; e uma área de 76,774 hectares, onde está localizada a sua Zona Residencial, conforme consta da averbação 113/194, de 30 de dezembro de 1993, área esta que passou a corresponder à matrícula nº 8.275, folha 49, Livro 2-AC.

Alexandre Coutinho Vargas

Assinado eletronicamente. Certificação digital pertencente a SERGIO LUIZ PACHECO SANTOS
Documento No: 68189506-11-0-39-6-643810 - consulta à autenticidade do documento através do site https://eproc.jfrj.jus.br/

Por isso, a **ÁREA TOTAL OBJETO DESTA PENHORA**, descontados os dois desmembramentos acima citados, é de **2.950,7692 hectares, que, convertidos em metros quadrados, equivalem a 29.507.692 m^2**. Passo à sua caracterização e avaliação.

Em vista da extensão da área rural em comento, do número de propriedades abrangidas e da complexa identificação dos seus limites, contei com o auxílio de um funcionário da executada, que, em meu carro, acompanhou-me por algumas das estradas que cortam as fazendas objeto desta penhora, indicando-me os seus limites geográficos aproximados. Verifiquei que se trata de propriedades rurais de topografia plana, atualmente sem qualquer tipo de cercamento ou construção (exceto algumas pequenas casas que abrigam bombas de irrigação, e um ou outro imóvel em ruína), e que quase toda a área é usada no plantio de cana-de-açúcar, salvo um pequeno trecho coberto de eucalipto e outros de vegetação local. Referidos imóveis contam com sistema de irrigação, que puxa água de canais. Algumas fazendas são acessíveis por asfalto, outras apenas por estradas de terra. Oportuno também registrar que **verifiquei não haver ocupantes** na área em questão.

Atento a essas características do bem penhorado, particularmente ao seu potencial econômico para exploração da monocultura de cana, e após consulta informal a um técnico da EMATER neste município e ao Serviço Notarial e Registral do Distrito de Tocos, avalio o alqueire da referida área rural em R$ 100.000,00 (cem mil reais) e o hectare em R$ 20.661,00 (vinte mil seiscentos e sessenta e um reais), de modo que, **ao conjunto de imóveis aqui penhorado, com área total de 2.950,7692 ha, ATRIBUO O VALOR DE R$ 60.965.842,00 (sessenta milhões novecentos e sessenta e cinco mil oitocentos e quarenta e dois reais)**.

Em seguida, **NOMEEI DEPOSITÁRIO** o Sr. Geraldo Benedicto Hayem Coutinho, RG nº 92.012.858-4, IFP/RJ, CPF nº 570.195.507-97, com endereço na área residencial anexa ao parque industrial da Cia. Açucareira Paraíso, da qual é diretor-presidente, cientificando-o a não abrir mão do bem depositado sem prévia e expressa determinação do Juízo. Nada mais havendo, lavrei o presente auto, devidamente assinado.

Alexandre Coutinho Vargas

Alexandre Coutinho Vargas
Oficial de Justiça Avaliador Federal – matrícula 14545

Depositário

Assinado eletronicamente. Certificação digital pertencente a SERGIO LUIZ PACHECO SANTOS
Documento No: 68189506-11-0-39-6-643810 - consulta à autenticidade do documento através do site https://eproc.jfrj.jus.br/