



AUTO DE CONSTATAÇÃO e REAVALIAÇÃO

Aos 06 dias do mês de dezembro do ano de 2024, em cumprimento ao mandado de n.º 510014921027, extraído dos autos do processo n.º 0000481-31.2013.4.02.5103/RJ, em que figuram como partes UNIÃO – Fazenda Nacional e Agacê Sucroquímica Limitada, compareci na localidade de Tocos, 17º Distrito do Município de Campos dos Goytacazes/RJ, e, ali estando, **PROCEDI À CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO** do seguinte bem:

Os imóveis rurais denominados Fazenda Tocos, com 218 ha; Fazenda Lagoa Grande, com 239 ha e 4.888 m²; Fazenda Coqueiros (ou Viúva Aréas), com 253 ha e 3439 m²; Fazenda Rumo, com 33 ha e 5455 m²; Fazenda Vermelha (ou Campo da Vermelha), com 70 alqueires (ou 338 ha e 8000 m²); Fazenda Araújo (também conhecida por Divisa), com 24 alqueires de 100 X 100 braças (ou 116 ha e 1600 m²); Propriedade Agrícola denominada Pires, com 38 ha e 7200 m²; Sítio Carioca, com 1 ha e 8150 m²; as duas metades da Fazenda Frecheiras, num total de 356 ha e 5200 m²; Sítio Frecheiras, com 11 ha e 8.600 m²; Fazenda Cumatã, com 64 ha e 7250 m²; Fazenda Baganzal (ou Bangazal), com 1.199 ha e 9.750 m²; Fazenda Casa Velha, com 29 ha; e Fazenda Concha, com 142 ha e 5900 m², 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, área esta que passou a corresponder à matrícula nº 1348, folha 189, Livro 2-D; 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.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Por isso, a **ÁREA TOTAL OBJETO DESTA CONSTATAÇÃO**, descontados os **dois desmembramentos acima citados**, é de **2.950,7692 hectares, que, convertidos em metros quadrados, equivalem a 29.507.692 m².**

Para nos auxiliar na diligência, foi indicado pela executada o gerente administrativo, Sr. José Carlos Morisson. O referido funcionário informou que atualmente o nome pelo qual as fazendas são conhecidas, bem como a metragem diverge do constante na matrícula do imóvel (**matrícula 194, registrada no Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ, Fl. 226, livro 2-RG**) e do auto de penhora. Alegou que tal divergência ocorre, pois a matrícula é antiga (06-02-1979) e os meios para se medir à época não eram tão precisos, bem como as propriedades foram sendo incorporadas umas às outras com o decurso do tempo. Segundo o Sr. José Carlos, atualmente o complexo de fazendas penhorado corresponde às fazendas: **1)** Tocos 1, com 298.1000 hectares; **2)** Tocos 2, com 436.9100 hectares; **3)** Concha 1, com 570.1875 hectares; **4)** Concha 2, com 253.0700 hectares; **5)** Concha 3, com 245.4800 hectares e **6)** Baganzal, com 1.187,8700 hectares, **sendo a área total das fazendas 2991,6200** hectares e não os 3.044 hectares constantes na matrícula do imóvel e no auto de penhora. Esclareço que, para a comprovação do alegado, a executada apresentou planta topográfica das fazendas, datada de Janeiro/2012, bem como memorial descritivo individualizado de cada fazenda (toda documentação segue em anexo). Com base nos documentos fornecidos, na descrição constante no auto de penhora e na observação feita no local, **CONSTATEI QUE** as fazendas Tocos 2, Concha 1, Concha 2, Concha 3 e Baganzal se encontram tal como descritas no auto de penhora, ou seja, ***"Quase toda a sua extensão está plantada com 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."*** Ressalto que, na fazenda Tocos 2, CONSTATEI algumas poucas residências bem antigas, uma quadra de futebol e uma igreja (conforme constante na planta e nas fotos em anexo). Segundo o Sr. Joué, a parte relativa à igreja foi doada pela Usina. CONSTATEI ainda, em alguns trechos da referida fazenda, a existência de cerca eletrificada. Em relação à fazenda Baganzal, CONSTATEI uma área de pastagens com algumas cabeças de gado, tendo sido informada que se trata de área arrendada para terceiros. As fazendas Tocos 2, Concha 1, Concha 2, Concha 3 e Baganzal juntas totalizam **2.693,52 hectares**. No tocante a fazenda Tocos 1, CONSTATEI que, dos seus 298,1000 hectares, deve se subtrair um desmembramento de uma área de 17 hectares, onde se acha instalado o parque industrial da Usina Paraíso e uma



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

área de 76,774 hectares, onde está localizada a sua Zona Residencial (conforme auto de penhora), restando área da Fazenda 204,326 hectares. **Assim, a área total do bem penhorado corresponde a 2.897,846 hectares.** DA REAVALIAÇÃO: Após pesquisas no mercado imobiliário nesta cidade, verifiquei que não houve alteração significativa no preço do alqueire naquela região, razão pela qual mantendo a avaliação do alqueire da referida área rural em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e do hectare em R\$ 20.661,00 (vinte mil, seiscentos e sessenta e um reais). **Assim, o valor total da REAVALIAÇÃO do conjunto de imóveis aqui constatado, com área total ratificada de 2.897,846 ha, é de R\$ 59.872.396,00 (cinquenta e nove milhões, oitocentos e setenta e dois mil, trezentos e noventa e seis reais)**

Não havendo mais nada a constar, lavrei o presente auto, que segue devidamente assinado.

Documento assinado digitalmente
gov.br DENE KATIA CASTRO COLARES
Data: 06/12/2024 11:18:38-0300
Verifique em <https://validar.itj.gov.br>

**Dene Kátia Castro Colares Ramos
Oficial de Justiça Avaliadora Federal – matrícula 13155**