



**Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL**

Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins

1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi

AVENIDA RIO GRANDE DO NORTE, 0000, ENTRE RUAS 3 E 4 - Bairro: SETOR CENTRAL - CEP: 77410-080 - Fone: (63)3311-28-50 - tjto.jus.br - Email: civel1gurupi@tjto.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0000487-81.2016.8.27.2717/TO

AUTOR: BANCO DO BRASIL SA

RÉU: CLEVER TEIXEIRA DE ANDRADE

26.753.921/0001-19
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE
IMOVEIS E ANEXOS LINO DE SOUZA
Rua Jose Quintino Qd. 27 Lt. 08A
Centro - CEP: 77.493-000
Lagoa da Confusão - TO.

MANDADO Nº 8597561

Adriano Morelli
18/08/2023

Destinatário: CLEVER TEIXEIRA DE ANDRADE (759.936.351-34)

Endereço: Rua Felipe Botelho, S/N, LOTEAMENTO JARDINS DOS IPÊS, Setor Central - Cristalândia/TO 77490000 (Residencial)

COMPLEMENTO DO ENDEREÇO: Rua JK, loteamento residencial Jardim dos Ipês, Município de Cristalândia/TO.

CHAVE DO PROCESSO: 161874887416

O Excelentíssimo Senhor Doutor **ADRIANO MORELLI**, Juiz de Direito, da 1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi-TO, no uso de suas atribuições legais,

MANDA o senhor Oficial de Justiça a quem este for distribuído e, em cumprimento ao presente, extraído dos autos acima indentificados em que BANCO DO BRASIL SA, move em desfavor de CLEVER TEIXEIRA DE ANDRADE, tendo como valor da causa 324.085,30, **EFETUE A AVALIAÇÃO** dos bens indicados pelo exequente abaixo descrito.

01 - Matrícula 2346 - registrado no CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE LAGOA DA CONFUSÃO-TO, um lote de terreno urbano, denominado Lote n. 31, Quadra 03. Com área total de 360,00 metros quadrados, localizado na Rua JK, Loteamento Jardim dos Ipês, Município de Cristalândia/TO

2 - Matrícula 2347 - registrado no CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE LAGOA DA CONFUSÃO -TO, um Lote de terreno urbano, denominado lote n. 38, Quadra 03, com área total de 360,00 metros quadrados, localizado na Rua JK, Loteamento Residencial Jardim dos Ipês, Município de Cristalândia/TO.

Oficial de Justiça: RAIMUNDO PEREIRA DIAS

Cargo: CARGO 3 - CRI RAIMUNDO/CENTRAL DE MANDADOS - CRISTALÂNDIA



Processo 0000487-81.2016.8.27.2717



Mandado 8812416

3 - Matrícula 2348 - registrado no CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE LAGOA DA CONFUSÃO -TO, um lote de terreno urbano denominado Lote n. 39, quadra 03, com área total de 360,00 metros quadrados, localizado na Rua JK, Loteamento Residencial Jardim dos Ipês, Município de Cristalândia/TO.

4- Matrícula 2349 - registrado no CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE LAGOA DA CONFUSÃO -TO, um lote de terreno urbano, denominado lote n. 40, Quadra 03, com área total de 360,00 metros quadrados, localizado na Rua JK, loteamento residencial Jardim dos Ipês, Município de Cristalândia/TO.

Parte Devedora: CLEVER TEIXEIRA DE ANDRADE

Para ter acesso ao inteiro teor do processo, basta acessar a Consulta Pública no site do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, através do link: https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/, mediante autenticação na plataforma **Gov.Br**. Após fazer o login, será redirecionado para a página de consulta pública, bastando inserir o número do processo e a chave do processo (indicados acima) para acesso integral. Para mais informações ou dúvidas de acesso entre em contato com o Suporte eProc/TJTO por meio do telefone **(63) 3218-4248** e **(63) 3218-4388**, ou pelo e-mail **processoeletronico@tjto.jus.br**.

Documento eletrônico assinado por **JOAO CARLOS RESPLANDES MOTA, Técnico Judiciário**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **8597561v2** e do código CRC **7ef51d69**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): JOAO CARLOS RESPLANDES MOTA

Data e Hora: 15/6/2023, às 13:9:58

É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil, denúncia disque 100.

0000487-81.2016.8.27.2717

8597561.V2



AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos dezesseis (16) dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três (2023), nesta cidade e Comarca de Cristalândia - Estado do Tocantins, eu Raimundo Pereira Dias, Oficial de Justiça/Avaliador, em cumprimento ao respeitável mandado do MMº Juiz de Direito, extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial reg. sob nº 0000487-81.2016.827.2717, onde figura como **exequente BANCO DO BRASIL S/A e como executado CLEVER TEIXEIRA DE ANDRADE**, me diligenciei nos imóveis objeto da penhora e avaliação, e sendo aí após as formalidades legais e na forma da lei, procedi com a penhora e avaliação do seguinte bem imóveis:

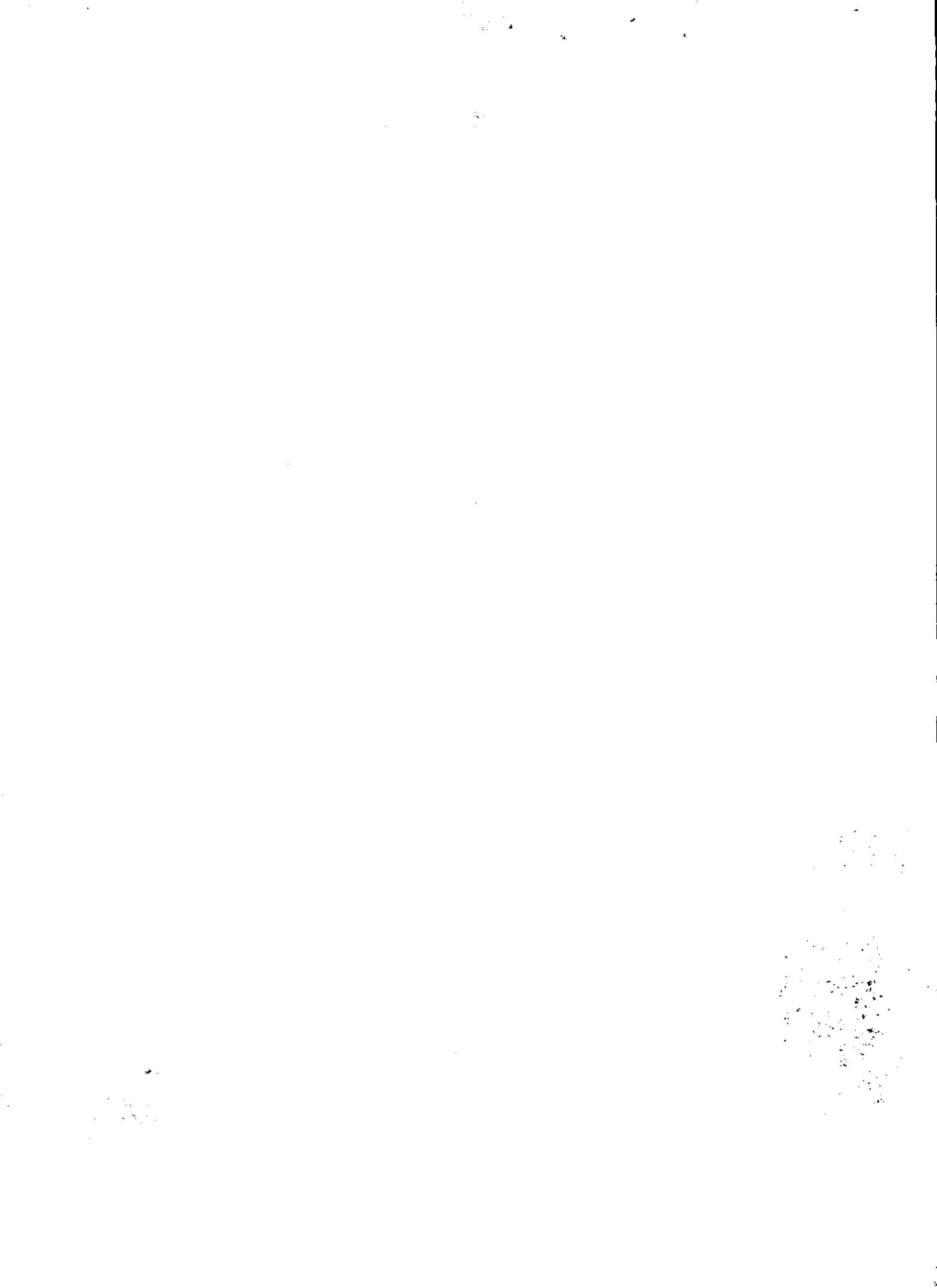
I - UM LOTE DE TERRENO URBANO, DENOMINADO LOTE Nº 31, QUADRA 03, COM ÁREA TOTAL DE 360,00 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA RUA JK, LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM DOS IPES, NESTE MUNICIPIO DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO. DENTRO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES SEGUINTE; LIMITA-SE PELA FRENTE COM A RUA JK, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS, LADO DIREITO COM O LOTE 32, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS, LADO ESQUERDO COM O LOTE 30, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS, PELO O FUNDO COM O LOTE 14, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS. A ÁREA ACIMA DESCRITA TEM ORIGEM DA CADEIA DOMINIAL, PROVENIENTE DO LIVRO 2-J-M-2477, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRISTALANDIA/TO., TRANSFERIDO PARA O DO LIVRO 02, M-254 DESTE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXO DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO.

II - UM LOTE DE TERRENO URBANO DENOMINADO LOTE Nº 38, DA QUADRA 03, COM ÁREA TOTAL DE 360,00 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA RUA JK, LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM DOS IPÊS, NESTE MUNICIPIO DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO., COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES SEGUINTE: LIMITA-SE PELA FRENTE COM A RUA JK, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS, AO LADO DIREITO COM O LOTE 39, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS, LADO ESQUERDO COM O LOTE 37, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS PELO O FUNDO COM O LOTE Nº 07, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS. A ÁREA ACIMA DESCRITA TEM ORIGEM DA CADEIA DOMINIAL, PROVENIENTE DO LIVRO 2-J-M-2477, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRISTALANDIA/TO., TRANSFERIDO PARA O DO LIVRO 020 - M-254, DSTE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO.,

III - UM LOTE DE TERRENO URBANO, DENOMINADO LOTE Nº 39, DA QUADRA 03, COM ÁREA TOTAL DE 360,00 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA RUA JK, LOTEAMENTO RESIDENCIAL JARDIM DOS IPÊS, NESTE MUNICIPIO DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO., DENTRO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES SEGUINTE: LIMITA-SE PELA FRENTE COM A RUA JK, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS, PELO LADO DIREITO COM O LOTE Nº 40, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS, PELO LADO ESQUERDO COM O LOTE Nº 38, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS, PELO O FUNDO COM O LOTE Nº 06, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS. A ÁREA ACIMA DESCRITA TEM ORIGEM DA CADEIA DOMINIAL, PROVENIENTE DO LIVRO 2-L-M-2477, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRISTALANDIA/TO., TRANSFERIDO PARA O DO LIVRO 02, M-254 DESTE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO.

IV - UMA ÁREA DE TERRENO URBANO, DENOMINADO LOTE Nº 40, DA QUADRA 03, COM ÁREA TOTAL DE 360,00 METROS QUADROS, LOCALIZADO NA RUA JK, LOTEAMENTO JARDIM DOS IPÊS, NESTE MUNICIPIO DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO., DENTRO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES SEGUINTE: LIMITA-SE

26.753.921/001-19
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXOS LINO DE SOUZA
Rua Jose Quintino Qd. 27 Lt. 08A
Centro - CEP: 77.493-000
Lagoa da Confusão - TO.



PELA FRENTE COM A RAUA JKL, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS, PELO O LADO DIREITO COM O LOTE 41, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS, PELO LADO ESQUERDO COM O LOTE 39, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS, PELO O FUNFO COM O LOTE Nº 05, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS. A ÁREA ACIMA DESCRITA, TEM ORIGEM NA CAEIA DOMINIAL, PROVENIENTE DO LIVRO 2-J – M-2477, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CRISTALANDIA/TO., TRANSFERIDO PARA O DO LIVRO 02, M-254 DSTYE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO.,

V – DADOS PRELIMINARES DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

01 – **Clima** – região de clima úmido, com precipitação média anual de 1800 a 1900 mm e temperatura média variando entre 28°C a 29°C, 118,16 m, atlas informativos do Estado do Tocantins.

VI – SITUAÇÃO ATUA DO IMÓVEL

O imóvel acima identificado com suas características naturais mencionadas foi dimensionado conforme os itens subsequentes, para facilitar a melhor forma de encontrar o valor da área, serviços implantados e edificações no estado de conservação que se encontram hoje.

VII – ÁREA DO IMÓVEL

- I- Área – 360,00 metros quadrados.
- II- Área – 360,00 metros quadrados.
- III- Área – 360,00 metros quadrados
- IV- Área – 360,00 metros quadrados.

VIII – SERVIÇOS IMPLANTADOS NAS ÁREAS

Aos proceder com a verificação in loco, constatei que os referidos lotes, não possui benfeitorias, ou seja, são lotes baldios.

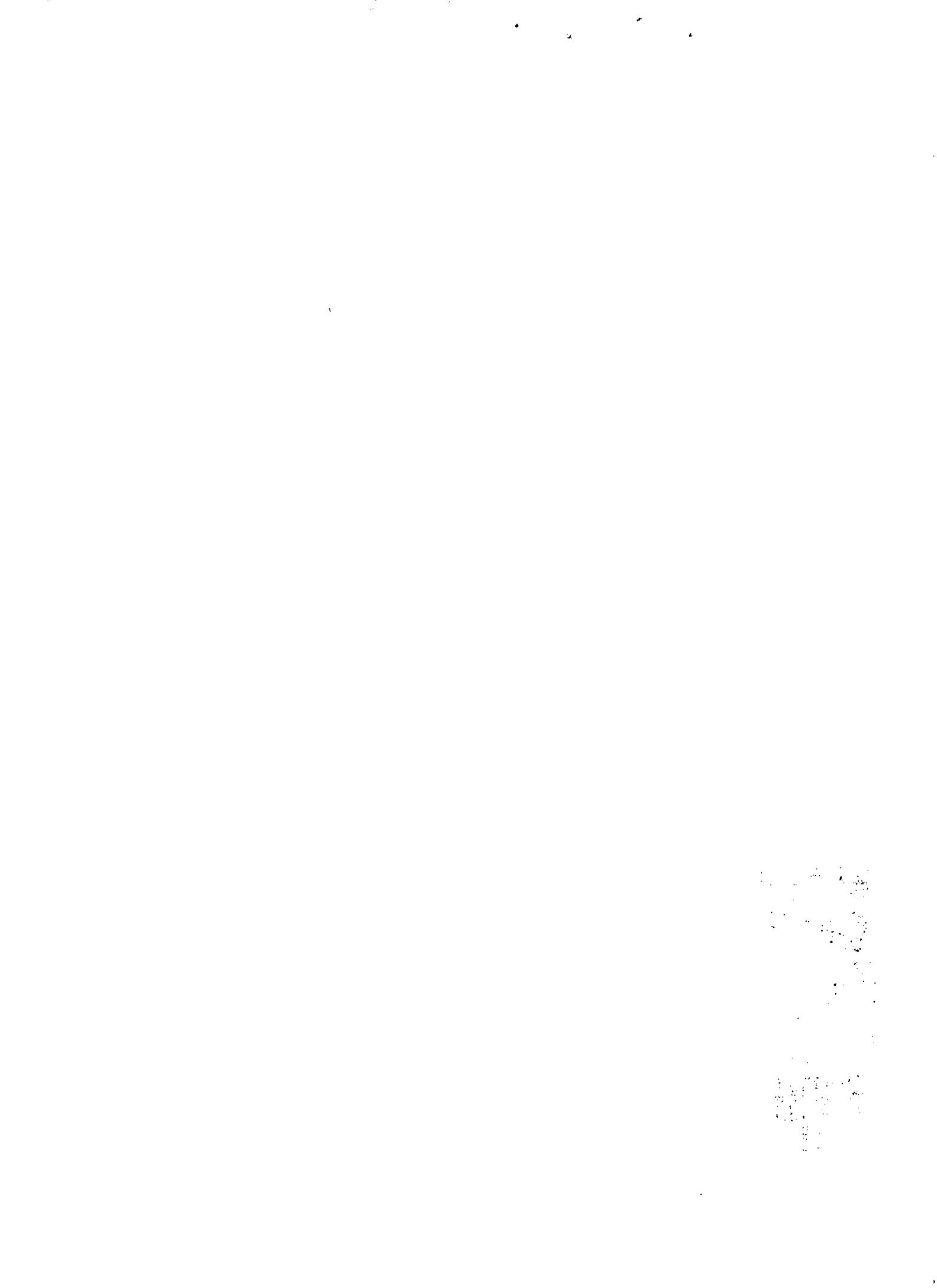
IX – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

a) Ocupação e meio ambiente:

A cidade de Lagoa da Confusão é um município brasileiro do Estado do Tocantins, Região Norte do País. Sua população estimada em 2019 era de 13.357 habitantes (IBGE 2019). Possui uma área total de 10.565 km² e elevação média de 200m de altitude.

b) Recursos hídricos:

O município é bem servido por rede hidrográfica, composta, internamente, por cursos d'água de média e grande vazão. Propriedade muito bem dotada de água, possuindo diversas nascentes e ipucas preservadas, e destacando uma das divisas que ocorre com o Rio Urubu, sendo um dos maiores afluentes do Rio Araguaia.



26.753.924/0001-19
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXOS LINO DE SOUZA
Rua Jose Quintino Qd. 27 Lt. 08A
Centro - CEP: 77.493-600
Lagoa da Confusão - TO.

c) **Infraestrutura: "Energia elétrica e telefônica"**

A região é bem servida por redes de energia elétrica, inclusive trifásica, e de telefonia móvel, inclusive com sinais dos operadores Claro e Vivo, inclusive com internet.

d) **Rede viária:**

O acesso a sede do município é feito através de rodovias estaduais pavimentadas e municipais não pavimentadas, de boas a regulares condições de uso e conservação, permitindo o tráfego durante todo o ano, facilitando bastante a chegada de insumos e o escoamento da produção obtida na propriedade.

e) **Transporte:**

Existem linhas de ônibus intermunicipais e vans em sistema alternativo, ligando a sede do município às localidades circunvizinhas, como Formoso do Araguaia, Gurupi, Cristalândia, Pium, Pugmil, Dueré, Paraíso do Tocantins, Palmas, dentre outras, inclusive Caseara e daí para o Estado do Pará, destacando a cidade de Santana do Araguaia e Redenção, bem como para o Estado de Goiás, destacando Goiânia.

f) **Assistência técnica:**

O município conta com assistência técnica pública pela **RURALTINS**, órgão do Governo Estadual, que dispõe de técnicos para atuarem na localidade e também da **ADAPEC**. Mas o grande destaque da região é a assistência técnica privada possuindo excelente variedade de consultores de vários ramos, varias culturas, tendo em vista a diversidade de produção da região face aos projetos de irrigação, destacando-se, o arroz irrigado, a soja (sementes e grãos), açaí, pecuária. Possui na cidade de Lagoa da Confusão uma grande quantidade de consultores técnicos especializados na construção de projetos de irrigação, bem como na consultoria especifica de plantios de culturas, na área ambiental, fundiária, jurídica, concessionárias de máquinas agrícolas pesadas, dentre outras, sendo muito bem servida neste sentido, uma vez que é destaque nacional na produção de arroz irrigado, sendo o 3º maior polo produtor do país.

g) **Rede de armazenagem:**

Existem vários armazéns de cereais instalados no município, particulares e também de empresas, destacando-se a CDA, Armazéns Gerais Morro da Pedra, além das tratadoras de semente, como a Uniggel, Agrex, Sementes Simão e Braseiros Sementes, dentre outras.

h) **Facilidade de comercialização dos produtos:**



No município está próximo aos maiores armazéns gerais do município, que é o Morro da Pedra e a CDA, bem como de tratores, de sementes de soja, Uniggel e Agrex, estando a menos de 10 km destas empresas, que são as principais compradoras da produção da região, havendo ainda várias outras opções de armazenamentos e comercialização das produções, destacando-se arroz irrigado e soja (sementes e grãos).

i) **Comercialização de insumos e maquinas agrícolas:**

Existem estabelecimento e representante de vendas de insumos com um leque enorme de opções de produtos, possuindo inclusive jazida de calcário no município (próximo da propriedade 2 km de distância), bem como representantes de vendas de diversas empresas fornecedoras de adubos, sementes, etc. Como a região é destaque estadual no cultivo do arroz irrigado, há um leque enorme de opções de empresas de todos os segmentos, químicos, adubos, etc., e também de empresas compradoras de grãos, e sementes, onde, neste caso, fornecem uma assistência técnicas mais intensiva com o produtor.

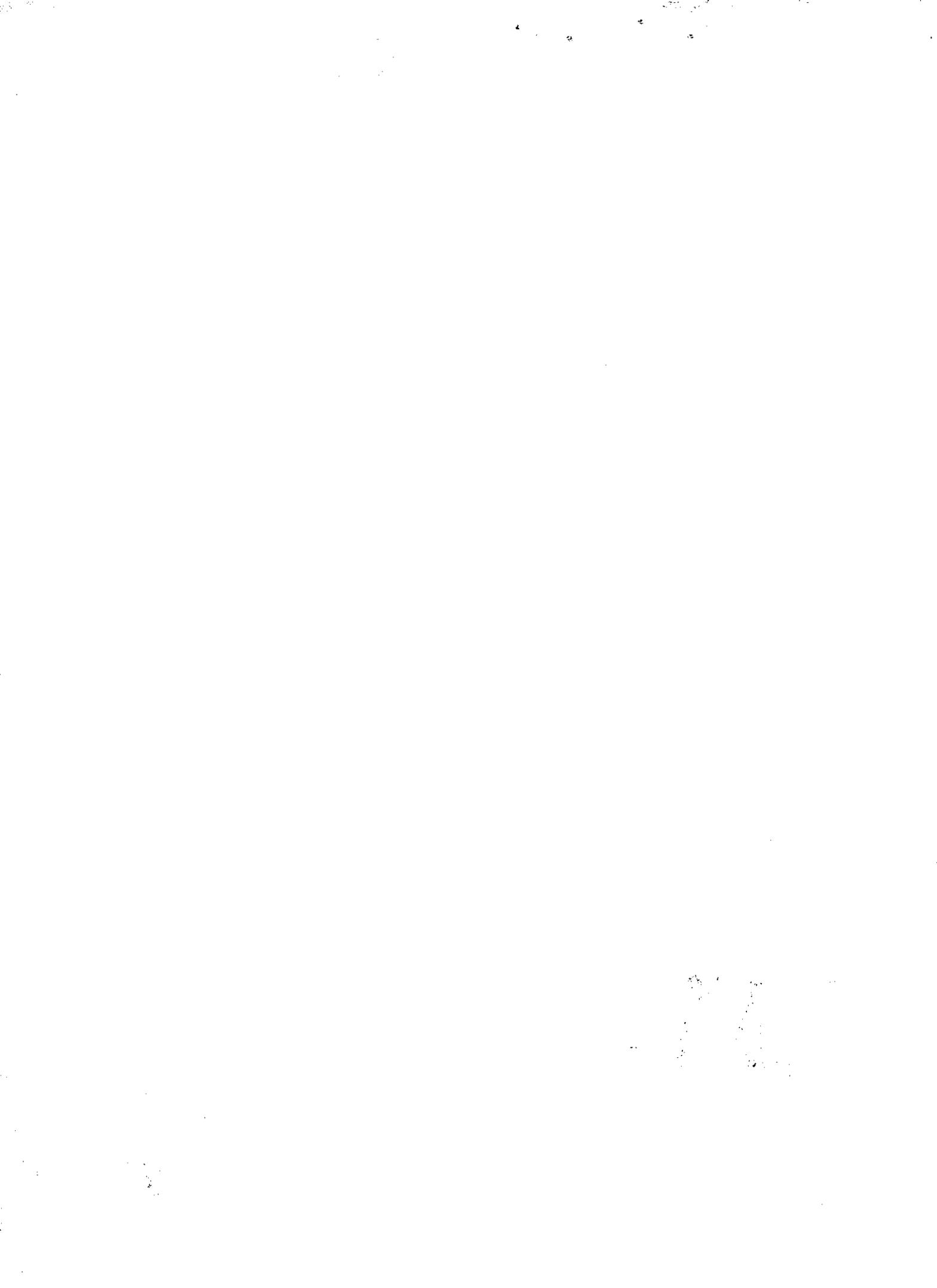
j) **Agroindústrias:**

CDA, dentre outras para processamento de arroz, além de diversas empresas tratadoras de sementes de soja, empresas extratoras e comercializadoras de calcário, dentre outras.

k) **Vocação e potencialidades do município:**

Pelas as características físicas dos solos, tradição e vocação dos produtores, além da infraestrutura existente e proximidade com o corredor da Ferrovia Norte Sul, o município apresenta grande potencial para atividades agrícolas, além de pecuária e agroindustriais. Todo o destaque do município é a atividade do arroz irrigado, devido a região ser propicia para o desenvolvimento da atividade através de projetos de irrigação por sub-inundação. Há alguns anos arroz deixou de ser coisa somente do Sul do País. O Tocantins passou a ganhar destaque e hoje já ocupa a terceira posição como maior produtor de grãos do país. Segundo a Conab na safra 2020/21 está previsto a colheita de 670 mil toneladas, somente atrás do Rio Grande do Sul (7,6 milhões de toneladas) e Santa Catarina (1,1 milhão de toneladas). O município da Lagoa da Confusão, segundo informações do Sindicato Rural do Município é o 74ª município que mais contribuem para o PIB agropecuário do Brasil, mostrando o destaque que a mesma tem sobre todos o município do Vale do Araguaia, bem como no cenário estadual e nacional, sendo ainda o maior município

26.753-921/0001-19
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE
IMOVEIS E ANEXOS LINO DE SOUZA
Rua Jose Quintino Cq. 27 Lt. 08A
Centro - CEP: 77.493-000
Lagoa da Confusão - TO.



produtor de melancia do Brasil e o terceiro em produção de arroz irrigado, gerando emprego, renda e contribuindo para o desenvolvimento do estado do Tocantins. O município possui uma das maiores rendas per capita do estado do Tocantins, alicerçados na produção agropecuária.

X - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Os imóveis estão localizados na Rua JK, Jardim dos Ipês, cidade de Lagoa da Confusão/To.

XI - AVALIAÇÃO

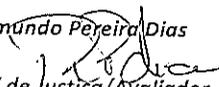
Avalio cada lote em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

XII - VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

Para formação do valor da avaliação, utilizou-se o método de pesquisas de preços juntamente com profissionais de corretagem da região, relativo ao valor do imóvel na respectiva localidade.

E para ficar constando lavrei e subscrevi o presente auto.

Raimundo Pereira Dias

Oficial de Justiça/Avaliador

Mat. 32179

26.753.921/0001-19
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXOS LINO DE SOUZA
Rua José Quintino Cid. 27 Lt. 08A
Centro - CEP: 77.493-000
Lagoa da Confusão - TO.

