

AUTO DE PENHORA, DEPÓSITO E AVALIAÇÃO

Aos 09 (Nove) dias do mês de Março de 2022, nesta cidade e comarca de Gurupi, estado de Tocantins, em cumprimento ao respeitável mandado expedido pela 1ª Vara Cível, desta comarca, extraído dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença sob o nº 5013141-05.2013.827.2722, em que é requerente **Alex Hennemann** e requerida **Maximu's Participações S.A.**, dirigi-me ao endereço constante no mandado, e lá sendo, às 08 horas e 15 minutos, após as formalidades legais, procedi a seguinte **PENHORA**:

Preliminarmente:

Para a execução do presente trabalho foram utilizadas informações retiradas do mandado, bem como da Certidão de Inteiro Teor contida nos autos, sobretudo, no que diz respeito a limites, confrontações e perímetros, os quais não foram objeto de nova medição por este Oficial de Justiça, considerando-as corretas as existentes na mencionada certidão do CRI. Realizou-se também vistoria ao imóvel, na data de 09/03/22, bem como foram utilizadas informações prestada por funcionários do imóvel ora penhorado, além de informações obtidas junto a corretores de imóveis e terceiros proprietários de imóveis na região, na ocasião de pesquisa mercadológica, julgadas corretas, idôneas e de boa-fé.

Objeto da Penhora:

01 (Um) imóvel, sendo este, um lote de terras rural, localizado no município de Aliança do Tocantins-TO, Gleba 05, Lote 51, Loteamento Crixás, denominada "Fazenda Vou Te Laçar", conforme consta no evento 202, doc 03, objeto da matrícula nº 5765, registrado no livro 02, Registro geral, Ficha 01, com área total de 867,4002 hectares, conforme os limites e confrontações constantes na Certidão do CRI do município de Aliança do Tocantins, acostada no evento 202 dos autos.

Localização e Descrição do Bem:



O imóvel localiza-se no município de Aliança do Tocantins, loteamento Crixás, Gleba 05, lote 51, o qual dista aproximadamente 42 Km, da sede desta comarca, com acesso por vias pavimentadas e não pavimentadas, seguindo-se em sentido norte, por 32 km pela rodovia Br-153 e aproximadamente 10 Km por estradas não pavimentadas, em razoáveis condições, com trechos deteriorados devido às fortes chuvas da estação. A propriedade encontra-se totalmente cercada, com cercas de arame liso com 05 a 06 fios por cerca, com madeiramento em razoável estado de conservação, necessitando poucos reparos. O imóvel encontra-se em região abrangida por terrenos topograficamente planos, com poucas áreas de morros, sendo grande parte composta por solos arenosos, cascalhento, aparentemente de baixa fertilidade, havendo áreas de boa qualidade, aptas a outras culturas; solo mecanizável, mostrando-se economicamente viável, tendo como principal aptidão o cultivo de pastagens, sendo esta a principal utilização das terras do imóvel no momento, contando com aproximadamente mais de 400 hectares de pastagens, formada predominantemente com capins tipo andropogon, braquiário, dentre outros, com pasto em vários estágios de qualificação, havendo trechos vedados em excelente condição, além de trechos com maior desgaste, havendo cercas de separação entre pastos e cochos com cobertura, estando o restante da propriedade composto por mata típica de cerrado, além dos trechos de terras de culturas.

O imóvel conta ainda com benfeitorias tais como: 01 sede principal, composta por um sobrado, com cobertura em telhas plan, forrado em pvc, janelas e portas em blindex e madeira, piso em cerâmica, possuindo área total de aproximadamente 600 m², não sendo possível maiores descrições em virtude da sede encontrar-se fechada; contando com área de lazer composta por uma varanda de lazer circular de aproximadamente 78 m²; cozinha externa com galpão para refeições anexo, com área total de aproximadamente 150 m²; piscina de aproximadamente 96 m²; 01 quarto externo ao imóvel principal forrado em pvc, além de cômodo "mini-casa" infantil que compõe um playground; torre em tijolos sustentando uma caixa d'água de 5000 litros, havendo 01 banheiro no térreo da torre.

O imóvel conta ainda com, casa para o gerente, medindo aproximadamente 160m², com piso em cimento, telhado feito com telhas plan e madeiras de boa



qualidade, sem forro; 01 galpão para máquinas, medindo aproximadamente 378 m², com 5 metro de altura, com piso em cimento bruto, paredes em tijolos e telhado metálico, com portão metálico de correr; 01 alojamento para funcionários, conjugado ao galpão de máquinas, medindo aproximadamente 115 m²; 01 pequena despensa externa a casa do gerente; 01 baia para equinos, medindo aproximadamente 165 m², feita em tijolos, com cobertura em telhas plan e madeira em bom estado, com dois portões metálicos nas extremidades; 01 curral com capacidade para aproximadamente mil cabeças de gado, com parte feita em madeira, contendo repartições e pátio feito em madeira e arame, contando com cobertura central feita em estrutura metálica, medindo aproximadamente 200 m², além de estruturas de tronco e divisórias para manejo;

O imóvel conta com recursos hídricos, composto por 03 represas de razoável porte, uma delas frontal a sede principal do imóvel, com pequeno embarcadouro, garantindo suprimento hídrico ao imóvel nas estações secas, além de cultivo de peixes, aparentemente para consumo próprio. O imóvel possui fornecimento de energia elétrica, além de pomar composto por coqueiros, jabuticabeiras, mangueiras, limoeiros, dentre outras fruteiras. Segue anexo relatório fotográfico.

Feita a penhora, não foram encontrados nesta comarca representantes do requerente ou da requerida, para formalmente assumirem o encargo de fiel depositário do imóvel, os quais poderão ser intimados do encargo eletronicamente.

Da Avaliação:

Avalio o bem penhorado da seguinte maneira:

Trata-se de imóvel rural distante aproximadamente 42 Km da cidade de Gurupi-TO e 28 Km da cidade de Aliança do Tocantins, acessível por vias pavimentadas e não pavimentadas; em grande parte possui terras de qualidade inferior, mas plenamente capaz de gerar renda, apesar das restrições a capacidade de uso, a um aceitável custo de produção, tendo vocação para criação de bovinos com uso de pastagens. O imóvel encontra-se altamente beneficiado para este fim, sendo abrangido por alguns recursos naturais, além de muitas benfeitorias em infraestrutura, produtivas e não produtivas que



agregam valor ao conjunto do imóvel e facilitam sua viabilidade econômica, influenciando na valoração, alcançando-se assim o valor médio de R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais) por Alqueire.

Metodologia aplicada:

A metodologia de avaliação aplicada foi escolhida em razão da natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação, bem como a disponibilidade de dados do mercado imobiliário local, onde o imóvel encontra-se imerso, onde houve poucas negociações nos últimos anos, mas tem experimentado considerável valorização, sobretudo provocada pela procura por terras para plantio de soja e outros grãos no município de Aliança do Tocantins. Cite-se como exemplo o imóvel vizinho, de propriedade do Sr "Zezão", proprietário da empresa "Cerealista Sabor Brasil", com sede em Gurupi-TO, que adquiriu o imóvel confrontante ao preço de R\$ 20.000/Alqueire, no ano de 2020, conforme informado pelo filho e sócio do adquirente, Sr Renato, dentre outros negócios concluídos na região. Tem se ainda, relatos de recente venda de terras no município de Aliança do Tocantins por valores que chegam a R\$ 65.000/Alqueire da terra apta ao plantio de soja. Assim, o imóvel fora avaliado como um todo, utilizando-se o Método Comparativo, o qual define o valor do imóvel por meio da comparação com dados do mercado de imóveis. Observa-se elementos de pesquisa de imóveis semelhantes em oferta ou já negociados, tendo como base também a opinião de corretores de imóveis e publicações do meio, formando assim o preço médio do alqueire para a região, adequando-se às características e especificações do imóvel.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.960.745,87 (Oito Milhões Novecentos e Sessenta Mil Setecentos e Quarenta e Cinco Reais e Oitenta e Sete Centavos).

Do que para constar lavrei o presente auto, que lido e achado de acordo, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador.

Gurupi-TO, 09 de Março de 2022.

Jean Alves Guimarães
Oficial de Justiça Avaliador

Depositária Particular