



ENTREGUE
Em 28/03/25
Sonia Regina

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
1ª Vara da Comarca de Cristalândia

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

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 0002147-38.2024.8.27.2715/TO

DEPRECANTE: JUÍZO DA 1ª ESCRIVANIA CÍVEL DE FORMOSO DO ARAGUAIA

DEPRECADO: JUÍZO DA 1ª ESCRIVANIA CÍVEL DE CRISTALÂNDIA

MANDADO Nº 13655737

Destinatário: ELIANDRO MENEGUSSO (021.040.499-03)

Endereço: Avenida Vicente Barbosa, SN, Qd 62, lote 14, Setor Central -
Lagoa da Confusão/TO 77493000 (Residencial)

Justiça Gratuita: () SIM ou (x) NÃO

CHAVE DE ACESSO: 355270486524

O DOUTOR **WELLINGTON MAGALHÃES** - Juiz de Direito desta Comarca de
Cristalândia-TO - Estado do Tocantins, na forma da Lei, etc.

M A N D A ao Sr. Oficial de Justiça para o qual for este distribuído que, em
cumprimento ao presente, extraído do processo infra-identificado, dê
cumprimento ao constante sob o Título OBJETO

FINALIDADE PENHORA, AVALIAÇÃO, AVERBAÇÃO E INTIMAÇÃO

PROCEDER o Senhor Oficial de Justiça à **PENHORA, AVALIAÇÃO, AVERBAÇÃO E INTIMAÇÃO dos imóveis em nome do executado acima qualificado(destinatário)**, 1-Lote urbano denominado Lote 14 da Quadra 62, com a área de 485,19 M2, localizado na Avenida Vicente Barbosa e 2-Lote urbano denominado lote 02 da quadra 01, localizado na Rua 06, loteamento Residencial Javaes, todos no município de Lagoa da Confusão-TO. No mesmo ato INTIMAR o executado ELIANDRO MENEGUSSO e seu conjugue, e se for o caso, sobre a penhora e a averbação do imóvel, advertindo que poderá no prazo de 10 (dez) dias, modificar a penhora ou questionar o seu preço nas hipóteses dos arts. 847 e 873 do CPC.

OBSERVAÇÃO : Cientifique-se a parte que a resposta deverá ser apresentada por meio eletrônico, através de advogado, devidamente cadastrado no sistema EPROC. Caso não tenha condições de

Oficial de Justiça: RAIMUNDO PEREIRA DIAS

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



Processo 0002147-38.2024.8.27.2715



Mandado 13655737

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos vinte e um (21) dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), 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 Carta Precatória reg. sob nº 0002147-38.2021.827.2715, onde figura como **exequente AMADEU ROCHA REIS** e como **executados, ELIANDRO MENEGUSSO**, me diligenciei na cidade de Lagoa da Confusão/To., localidade do imóvel 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 imóvel:

I – UM LOTE TERRENO URBANO DENOMINADO LOTE Nº 14, DA QUADRA 62, COM ÁREA TOTAL DE 485,19 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA AVENIDA VICENTE BARBOSA, MUNICÍPIO DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO, PROVENIENTE DA FUSÃO DA ÁREA DE 258, 50 METROS QUADRADOS, DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE LAGOA DA CONFUSÃO, SOB O A M-2161, LIVRO 23-H, FLS. 292 E DA ÁREA DE 226,69 METROS QUADRADOS, DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CRI DE LAGOA DA CONFUSÃO, SOB A M- 1142, LIVRO 2-E, FLS. 43, DENTRO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES SEGUINTE: LIMITA-SE PELA FRENTE COM AVENIDA VICENTE BARBOSA, NA DISTANCIA DE 13, 60 METROS, LADO DIREITO COM A RUA MARTINS PAZ DA SILVA, NA DISTANCIA DE 39,50 METROS, LADO ESQUERDO COM O LOTE Nº 13, NA DISTANCIA DE 39,59 METROS, PELOS FUNDOS COM O LOTE Nº 01, NA DISTANCIA DE 11,00 METROS, CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO E MAPA, FEITO EM 22 DE SETEMBRO DE 2015, ELABORADO E ASSINADO PELO AGRIMESSOR – CARLSO ROBERTO FARIAS – CREA 667/TD 15ª REG., GO/TO.

II – UM LOTE DE TERRENO URBANO, DENOMINADO LOTE Nº 02, QUADRA Nº 01, COM ÁREA TOTAL DE 360,00 METROS QUADRADOS, LOCALIZADO NA RUA 06, LOTEAMENTO RESIDENCIAL JAVAES, NESTE MUNICIPIO DE LAGOA DA CONFUSÃO/TO., DENTRO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES SEGUINTE; LIMITA-SE PELA FRENTE COM A RUA 06, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS, LADO DIREITO COM O LOTE 03, NA DISTANCIA DE 30,00 METROS, LADO ESQUERDO COM O LOTE 01 NA DISTANCIA DE 03,00 METROS E PELOS FUNDOS COM O LOTE 43, NA DISTANCIA DE 12,00 METROS. A ORIGEM DA ÁREA ACIMA DESCRITA, VEM DA Cadeia Dominial, proveniente do Livro 2-E, fls. 35, do Cartório de Registro de Imóveis de Cristalândia/To., transferido para o Livro 02, M-526 do CRI, de Lagoa da Confusão/To., e após desmembramento transferida para a M- 2360, e após loteamento transferido para Livro 02- M- 2758.

IV - SITUAÇÃO ATUA DOS IMÓVEIS

Imóvel do item I, Conforme consta da certidão de inteiro teor, emitido pelo CRI competente, sobre o referido imóvel esta edificada uma casa residência, onde os executados residem, com as seguintes características: 01 GARAGEM COM ÁREA DE 34,65M²; 01 QUARTO COM ÁRTEA DE 12,95M²; 01 QUARTO COM UMA ÁREA DE 11,35M²; 01 HALL DE CIRCULAÇÃO COM ÁREA DE 2,77M²; 01 SUITE COM UMA ÁREA DE



13,69M²; 01 BANHEIRO SUITE COM ÁREA DE 2,75M²; 01 SALA COM ÁREA DE 18,60M²; 01 ESCRITORIO COM ÁREA DE 11,93M²; 01 COZINHA COM ÁREA DE 21,09M²; 01 BANHEIRO COM ÁREA DE 4,07M²; 01 VARANDA EXTERNA COM ÁREA DE 42,49M²; 01 ÁREA DE SERVIÇO COBERTA COM UMA ÁREA DE 14,24M²; 01 DISPENSA COM UMA ÁREA DE 4,18M²; 01 DISPENSA DEPOSITA COM ÁREA 24,02M²; 01 CANIL COM UMA ÁREA DE 10,75M² PAREDES COM 30,13M²; totalizando uma área construída de 259,84 metros quadrados, conforme foto anexa.

Imóvel do item II, este imóvel trata-se de lote baldio, ou seja, sem nenhuma edificação construída sobre o mesmo.

V – 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.

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

24

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 específica de plantios de culturas, na área ambiental, fundiária, jurídica, concessionárias de maquinas 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 propícia 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 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.

VI – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

A imóvel esta localizada na cidade de cidade de Lagoa da Confusão.

VII – AVALIAÇÃO

Avalio o lote do item I, em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

Avalio a casa em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)



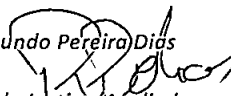
Avalio o lote do item II, em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

VIII – VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta 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