

**ESTADO DO TOCANTINS TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
COMARCA DE GURUPI**

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

*Ilson Silva Queiroz*, Oficial de Justiça Avaliador desta Cidade e Comarca de Gurupi, Estado do Tocantins, na forma da Lei, etc...

Aos dezesseis dias do mês de abril do ano dois mil e vinte e seis (16/04/2026), no distrito de Dueré-TO, nesta comarca, em cumprimento ao Mandado nº 17007537 de Mandado de Penhora e Avaliação, extraído dos Autos da nº 0009176-89.2022.8.27.2722, Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figura EXEQUENTE: AGRO JAMFER LTDA E EXECUTADO: DARQUE MARIA FERREIRA, em trâmite na 1ª Vara Cível, Falência e Recuperação Judiciais desta comarca. Eu, Oficial de Justiça - Avaliador infra-assinado; após diligências necessárias e vistoria *in loco*, procedi de acordo com as formalidades legais à Penhora e Avaliação do bem infradiscriminado:

**I – OBJETO DA PENHORA E AVALIAÇÃO:**

Uma gleba de terra rural constituída pelo **Lote nº 04-C - Parte Desmembrada do Lote nº 04, localizado no Loteamento Cachoeirinha nº 5, com área de 43.8900 ha (quarenta e três hectares e oitenta e nove centiares), situado no município de Dueré-TO**, dentro dos seguintes Limites e Confrontações: “Parte do marco 10, cravado na confrontação com o Lote 04-B; daí segue confrontando com o Lote 04-B com o rumo magnético de 46°30'NE e distância de 787,60 metros até o marco 11. daí, segue confrontando com o lote nº 5 com rumo de 41°00'NW e na distância de 557,30 metros até o marco 34; daí segue confrontando com o lote nº 3, com rumo magnético de 49°45'SW e na distância de 787,60 até o marco 12. daí segue confrontando com o lote 04-B com rumo magnético de 41°00'SE e distância de 557,30 até o marco 10, ponto de Partida”. Memorial elaborado pelo Engenheiro Civil Manoel Ângelo de Negre - CREA 19174/D-MG, em 23.04.1988. Imóvel cadastrado junto ao INCRA sob 924.040.007.935-1; em nome de: Tânia Rodrigues de Souza Enokibara; com a denominação de: Faz. Talismã; Município: Dueré-TO; Módulo rural: 25,00 ha.; Número de módulos: 0,88; Mód. Fiscal: 80,00 ha; Número de Módulos Fiscais: 0,5400; Fração Mínima de Parcelamento: 3,0000 ha. Área total de lançamento: 43,8000 ha; Cadastro na SRFB sob nirf nº 4.745.301-0., devidamente **matriculado sob o nº 1.872**, do Cartório de Registro de Imóvel de Dueré-TO. **Benfeitorias: possui uma edificação casa com 03 quartos: sendo uma suíte; 1 banheiro, cozinha, sala, varanda e garagem, piso cerâmica; rebocada e pintada; área anexa com fogão caipira coberta telha plan e estrutura metálica tipo metalon; quintal cercado e com piscina; área de pastagem dividida em 5 com capins andropogan e massai;**

**DEPOSITO**

**Feita a penhora depusitei o imóvel denominado “Fazenda Cajueiro” na pessoa de DARQUE MARIA FERREIRA, portadora da CI.RG nº 35.241 SSP-TO, inscrita no CPF/MF nº 466.788.591-20, brasileira, solteira, maior, do lar, residente e domiciliada na Rua Contorno, s/nº, Qd. 04, Lt.25, Dona Constância, cidade de Dueré-TO.**

**II – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICA DO BEM AVALIADO:**

Trata-se de imóvel rural estar aproximadamente a **70,00 KM** de Gurupi, localizado à margem direita da Rodovia TO-070 sentido Dueré a Formoso do Araguaia a Sede do imóvel) entre os **KM 52 e KM 53**, na entrada com placa de identificação à margem da Rodovia- Fazenda Viviane e Fazenda Rio Preto) Trevo de Dueré – Formoso do Araguaia, a 10,00Km na TO-070; após entrada Placas **04 KM**, até a porteira de acesso **0,6KM**.

### **III – METODOLOGIA APLICADA:**

A metodologia da avaliação aplicada foi escolhida em razão da natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação, como a disponibilidade de dados do mercado imobiliário local e região onde estar imerso o imóvel rural. Assim foi utilizado o Método Comparativo Direto, o qual define o valor do imóvel por meio de comparação com dados do mercado de imóveis semelhantes. Observa-se elemento de pesquisa de imóveis semelhantes em oferta ou já negociado, tendo como base também a opinião de corretores de imóveis, além de publicações especializadas e as normas de avaliação da ABNT: NBR 14653-1 e NBR 16653-2, e demais cálculos avaliatórios.

### **IV – DA AVALIAÇÃO:**

Um imóvel rural fica com destinação à pecuária e/ou agricultura. A avaliação busca o justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data, quando disponibilizado no mercado de compra e venda em um prazo razoável, e sendo adquirido com total conhecimento dos usos e finalidade para as quais o bem poderia ser destinado sem, contudo estar compelido a realizar a compra. O valor de mercado é traduzido pelo preço mais elevado em valor monetário, em que a propriedade alcançaria no mercado aberto. Após pesquisas de mercado de imóvel semelhantes e bens comercializados na região, e corretores de imóveis rurais; que realizadas as vistorias in loco, com as características da área entre outros, atribui-se valor unitário por alqueire.

A área de 43.8900 ha (quarenta e três hectares e oitenta e nove centiares), **correspondente a 9,06818 alqueires** de terras. A qual fora avaliado ao valor de R\$ 80.000,00/alqueire (oitenta mil por alqueire), ou seja, o imóvel rural fora avaliado em **R\$ 16.528,93/ha (dezesesseis mil, quinhentos e vinte e oito reais e noventa e três centavos por hectare)**, que multiplicado por 43.8900 ha, somou-se o total de: **R\$ 725.454,55 (setecentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos)**.

O valor atribuído ao imóvel rural poderá haver uma variação/oscilação de 10% (dez por cento) para mais ou para menos de acordo com as condições mercadológicas.

**Ilson Silva Queiroz**  
Oficial de Justiça/Avaliador