

PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins

Juizado Especial da Fazenda Pública e Precatórias da Comarca de Gurupi – TO

LAUDO DE AVALIAÇÃO
FAZENDA OURO BRANCO

Penhora e Avaliação – Execução de Título Extrajudicial

1. DADOS PROCESSUAIS

Processo Originário nº:	5430236-91.2023.8.09.0051
Juízo Deprecante:	5ª UPJ das Varas Cíveis – Comarca de Goiânia/GO (Juíza Lília Maria de Souza)
Carta Precatória nº:	0011213-84.2025.8.27.2722/TO
Juízo Deprecado:	Juizado Especial da Fazenda Pública e Precatórias da Comarca de Gurupi/TO (Juíza Cibeles Maria Bellezzia)
Mandado nº:	17495348
Ação:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	[REDACTED]
Executado:	[REDACTED]
Finalidade:	Penhora e Avaliação Judicial
Oficial de Justiça:	Vanessa F. C. Borges – Matrícula nº 217750
Data da Diligência:	Abril de 2026

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Denominação:	FAZENDA OURO BRANCO
Matrícula nº:	39.514 – Livro 02, Registro Geral – CRI de Gurupi/TO (CNM: 129288.2.0039514-77)
Localização:	Lote nº 23-C, Loteamento São José, fls. B – Zona Rural 1 (Sentido Aliança), Gurupi/TO – CEP 77400000
Área Registrada:	324,1164 hectares (cadastro INCRA: 328,0000 ha)
Perímetro:	9.779,11 metros
CAR/INCRA nº:	924.067.013.498-2
Módulo Rural/Fiscal:	40,0383 ha / 80,0000 ha Nº de Módulos: 5,22
Detentor Cadastrado:	[REDACTED]

Recursos Hídricos:	Ribeirão Gameleira (margem direita), Córrego Retiro e Córrego Santo Antônio
Confrontações:	Matr. 764 (Lote 54) Matr. 22.971 (Lote 53 Remascente) Matr. 11.168 (Lote 23-C.01) Matr. 5.161 (Faz. Ana Gabriela) e outras

3. DESCRIÇÃO E ACOMPANHAMENTO DAS BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

Por ocasião da diligência, com o acompanhamento do [REDACTED], foram constatadas as seguintes benfeitorias e estruturas:

3.1 Casa Sede

A casa sede possui mais de 50 (cinquenta) anos de construção, de estilo rústico regional, encontrando-se em processo de reforma com melhorias em andamento. É composta por varanda externa de amplas dimensões (com caibros aparentes e piso cerâmico), 06 (seis) quartos, cozinha com churrasqueira em tijolo aparente, 04 (quatro) banheiros e acabamento geral preservado. A edificação é pintada externamente em branco com friso amarelo, com caixa d'água elevada e instalação de antena de comunicação. A varanda interna apresenta ambiência de uso regular, com mobiliário e rede.

3.2 Área de Lazer – Quiosque com Cobertura de Palha

Verificou-se quiosque/rancho de formato circular com cobertura em palha, construído em nível elevado, inserido em área gramada com vegetação ornamental exuberante (palmeiras, cajueiros, mangueiras, frutíferas nativas). O acesso ao conjunto é feito por portão de madeira de 5 barras em ótimo estado de conservação. A estrutura apresenta-se em bom estado, com piso e assento para convívio.

3.3 Curral em Madeira de Lei

A propriedade conta com curral construído em madeira de lei (serrada e rolletes), em ótimo estado de conservação, com cobertura em telha cerâmica, tronco de contenção e subdivisões internas para manejo do rebanho. Capacidade estimada para 300 (trezentas) cabeças de gado. Registre-se que a denominação histórica "FAZENDA OURO BRANCO – SELEÇÃO DE NELORE", identificada nos tanques elevados da propriedade, indica vocação histórica para pecuária de alta seleção genética.

3.4 Área Agrícola

Constatou-se o cultivo de feijão japonês em área de 300 (trezentos) hectares, em estágio inicial/vegetativo de desenvolvimento, com evidência de preparo mecânico do solo e manejo em sistema de plantio direto sobre palha. As demais áreas estão em pastagens com predominância de quicuia (*Pennisetum clandestinum*), em condições regulares.

3.5 Recursos Hídricos

O imóvel é abastecido pelos Córregos Retiro e Santo Antônio, que cortam a propriedade, garantindo disponibilidade permanente de água. Existe ainda 01 (uma) represa de pequeno porte, complementando o sistema hídrico.

3.6 Cercamentos e Acesso

Divisões internas em cercas de 05 (cinco) fios de arame liso e divisa externa em 06 (seis) fios de arame liso, em bom estado de conservação. O acesso ao imóvel se dá pela Zona Rural 1 (Sentido Aliança), Gurupi/TO, com portão de madeira de 5 barras.

3.7 Edificações Secundárias

Verificou-se edificação secundária de alvenaria com cobertura em telha cerâmica, de pequenas dimensões, utilizada como depósito ou habitação de funcionário, em condições regulares de uso.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSERVAÇÕES

O imóvel apresenta-se em condições regulares a boas de conservação e uso. A casa sede, embora de construção antiga, encontra-se em processo de reforma com melhorias visíveis. O curral em madeira de lei está em ótimo estado, o quiosque de lazer em bom estado e a área agrícola ativa. O conjunto de benfeitorias e a vocação produtiva confirmada caracterizam propriedade de alto padrão na região de Gurupi/TO.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada pelo método comparativo de dados de mercado, com base nos valores praticados para imóveis rurais com características similares na região — área, localização, qualidade do solo, benfeitorias e aptidão agrícola —, considerando as transações recentes no mercado fundiário do município de Gurupi/TO e região, em conformidade com o art. 870 e seguintes do Código de Processo Civil. Todo o imóvel possui terras de qualidade superior, preparada para plantio de lavoura de grãos e pastagem. O imóvel encontra-se beneficiado para este fim, sendo abrangido por alguns recursos naturais, além de benfeitorias produtivas para plantio, que agregam valor ao conjunto do imóvel e facilita sua viabilidade econômica, influenciando na valoração, alcançando-se assim o valor médio de R\$ 130.000,00 por Alqueire goiano da terra e suas benfeitorias.

6. VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE PENHORA

Considerando a área total de 324,1164 hectares, a localização (Zona Rural – Sentido Aliança, Gurupi/TO), a qualidade das benfeitorias (casa sede, curral em madeira de lei para 300 cabeças, quiosque, represa, córregos), os 300 ha de feijão

japonês em cultivo e as demais características levantadas, atribui-se ao imóvel o seguinte valor:

VALOR ATRIBUÍDO

R\$ 8.706.100,00 (oito milhões, setecentos e seis mil e cem reais)

7. CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada in loco e nos documentos registraes (Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 39.514 – CRI de Gurupi/TO e CAR/INCRA nº 924.067.013.498-2), a Oficial de Justiça Avaliadora conclui que o imóvel denominado FAZENDA OURO BRANCO, Lote nº 23-C, Loteamento São José, Zona Rural de Gurupi/TO, com área de 324,1164 ha, encontra-se em atividade produtiva agropecuária, com benfeitorias conservadas, recursos hídricos disponíveis e aptidão confirmada, sendo o valor atribuído compatível com as condições de mercado da região, para fins de penhora nos autos do processo em epígrafe.

Gurupi/TO, data certificada pelo sistema.

VANESSA F. C. BORGES

Oficial de Justiça Avaliadora – Matrícula nº 217750

Comarca de Gurupi – Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins

Processo nº 5430236-91.2023.8.09.0051 | CP nº 0011213-84.2025.8.27.2722 | Mandado nº 17495348