

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 RETIRO

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 Cibele Maria Bellezzia)
Mandado nº:	17495348
Ação:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	
Executado:	
Finalidade:	Penhora e Avaliação Judicial
Oficial de Justiça:	VANESSA F. C. BORGES – Matrícula nº 217750

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Denominação:	FAZENDA RETIRO
Matrícula nº:	8.485 – Livro 02, Registro Geral – Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi/TO
Localização:	Lote nº 52, Loteamento São José, fls. B – Zona Rural, Município de Gurupi/TO
Área Total:	709,6000 hectares
Composição da Área:	118,2000 ha de cultura de 2ª classe e 591,4000 ha de campo de 1ª classe
Recursos Hídricos:	Córrego Brejo da Lagoa, Grota do Vaqueiro e Ribeiro do Retiro
Confrontações:	Norte: Lotes 54 e 55 Leste: Lote 51 Sul: Lote 46 Oeste: Lotes 46, 53 e 54

3. ACOMPANHAMENTO DA VISTORIA

A diligência de vistoria foi acompanhada pelo Sr. FÁBIO BATISTA REIS, gerente da Fazenda Retiro, que prestou as informações necessárias ao levantamento das características do imóvel e de suas benfeitorias.

4. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

4.1 Área Agrícola

Aproximadamente 70% (setenta por cento) da área total da fazenda encontra-se com plantio de milho em estágio próximo da colheita, evidenciando alta produtividade da terra. O restante da área é composto por reserva legal e pastagens cultivadas em Andropogon e Braquiária, arrendadas com aproximadamente 1.100 (mil e cem) cabeças de gado Nelore. Não foi apresentado contrato formal de arrendamento durante a vistoria.

4.2 Complexo de Silos de Grãos

Verificou-se a existência de complexo de armazenagem de grãos (silos) da marca PAGE, em fase final de construção/acabamento, com estrutura metálica montada e bases em alvenaria concluídas. Trata-se de benfeitoria de elevado valor agregado ao imóvel rural, representando investimento de significativo impacto no valor da propriedade.

4.3 Biofábrica de Defensivos Agrícolas

Constatou-se edificação em alvenaria que abriga biofábrica de defensivos agrícolas, com estrutura funcional e equipamentos instalados.

4.4 Galpão de Máquinas e Implementos Agrícolas

A propriedade dispõe de galpão de máquinas com estrutura metálica e cobertura em telha metálica, em bom estado de conservação. Verificou-se durante a vistoria o armazenamento dos seguintes bens móveis e equipamentos: tratores John Deere de grande porte (com rodados duplos traseiros); trator Massey Ferguson de médio porte; pulverizador autopropelido John Deere; plantadeiras/semeadoras John Deere de múltiplas linhas; carreta graneleira OMBU Multiuso; distribuidor de calcário e fertilizante; carregadeira frontal SEM 826D; caminhão-tanque para combustível com bomba; motocicleta off-road; tanques externos de combustível; e insumos agrícolas diversos.

Registre-se que os bens móveis acima descritos foram encontrados nas dependências do imóvel, cabendo ao MM. Juízo deliberar sobre a extensão da penhora a tais bens, dada a possibilidade de não integrarem a matrícula imobiliária.

4.5 Cantina/Refeitório

Edificação de alvenaria com cozinha equipada e refeitório com capacidade para alimentação de até 20 (vinte) pessoas, dotada de varanda ao redor, em bom estado de conservação.

4.6 Casa do Gerente

Residência de padrão popular, construída em alvenaria com telhas planas e revestimento cerâmico simples, composta de sala, cozinha, 02 (dois) quartos e 01 (um) banheiro. Verificou-se ainda edificação secundária de pequeno porte utilizada como alojamento de funcionários.

4.7 Cercamentos

Divisões internas em cercas de 05 (cinco) fios de arame liso e divisa externa em 06 (seis) fios de arame liso, em bom estado geral de conservação. Acesso pela estrada rural com porteira.

5. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSERVAÇÕES

O imóvel rural encontra-se em plena atividade agrícola e pecuária, com infraestrutura expressiva para operações de grande escala. Destaca-se o complexo de silos em fase de conclusão, agregando valor considerável à propriedade. A ausência de contrato de arrendamento formalizado das 1.100 cabeças de gado Nelore foi registrada. O acesso se dá por estrada rural de terra batida em condições regulares.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada pelo método comparativo de dados de mercado, com base nos valores praticados na região para imóveis rurais com características similares — 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\$ 160.000,00 por Alqueire goiano da terra e suas benfeitorias.

7. VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL PARA FINS DE PENHORA

Considerando a área total de 709,6000 hectares, a localização, a alta aptidão agrícola do solo, a infraestrutura produtiva existente (complexo de silos, galpão, biofábrica, benfeitorias diversas) e a lavoura de milho em estágio de colheita, atribui-se ao imóvel o seguinte valor:

VALOR ATRIBUÍDO PARA FINS DE PENHORA

R\$ 23.457.851,24 (vinte e três milhões, quatrocentos e cinquenta e sete mil e oitocentos e cinquenta e um reais)

(Área: 709,6000 ha | Matrícula nº 8.485 – CRI Gurupi/TO)

8. CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada in loco, nas informações coletadas junto ao gerente da propriedade (Sr. Fábio Batista Reis) e nos documentos registrares (Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 8.485 – CRI de Gurupi/TO), a Oficial de Justiça Avaliadora conclui que o imóvel denominado FAZENDA RETIRO, Lote nº 52, Loteamento São José, Zona Rural de Gurupi/TO, com área de 709,6000 ha, encontra-se em plena atividade produtiva, com infraestrutura expressiva e aptidão agrícola comprovada, sendo o valor acima atribuído compatível com as condições de mercado verificadas para a região.

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