



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PONTE ALTA DO TOCANTINS

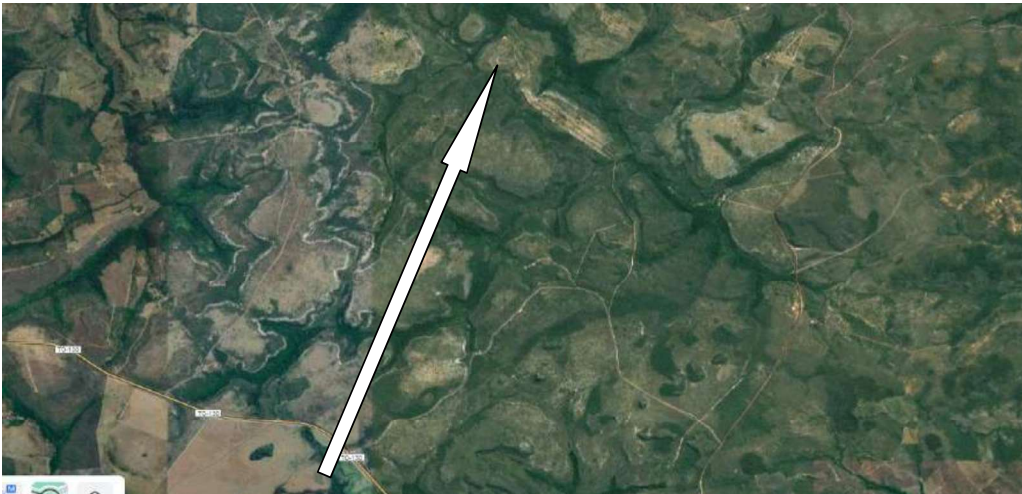
AUTO DE AVALIAÇÃO.

AUTOS Nº	0018319-83.2008.8.09.0139/ 0000533-66.2023.8.27.2736/TO
REQUERENTE	LORENA MORAIS MARIANO E OUTROS
REQUERIDO	RUI VIEIRA MENDONCA
AÇÃO	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Aos 09 dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro (09/07/2024), nesta Comarca de Ponte Alta/TO, em cumprimento aos Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL, proposta por **LORENA MORAIS MARIANO E OUTROS**, contra, **RUI VIEIRA MENDONCA**. Em diligência ao **IMÓVEL RURAL DENOMINADO, FAZENDA SÃO JOSÉ**, matrícula 1.491, Lote 21, do loteamento denominado "Ponte Alta" Gleba 04 – 1ª Etapa, com a área de 42.00.00 ha de Cultura de 2ª Classe e 430.91.53 ha de Campo de 2ª Classe, **somando a área de 472.91.53 ha**, correspondentes a 97 Alqueires, 56 Litros e 473.00, Metros Quadrados, (Medida Goiana), situado no Município de Ponte Alta do Tocantins - TO, caracterizada pelos limites e confrontações constantes da Matrícula Nº1491, Livro nº02 - Registro Geral do CRI de Ponte Alta do Tocantins - TO, em nome do executado RUI VIEIRA MENDONÇA - CPF/MF Nº082.557.091-34, mediante o R.2 - M.2.491, do cartório supratranscrito, **Percorrendo 66 km IDA/VOLTA, da sede desta comarca**, realizando a vistoria, verificou-se, as características da propriedade, é de fácil acesso, localizada a 08 km, aproximadamente das margens da TO 130, e há, 25 KM da cidade de Ponte Alta do Tocantins, sentido a cidade de Santa Tereza/To, coordenadas, -10.560675, -47.649598. Constatou-se, que as benfeitorias existentes na propriedade encontram-se, revitalizados, como casa com acabamento, parcial, pintura, reboco, piso reajuntado com cimento queimado, coberta com telhas plan e madeira cerrada, janelas venezianas, água encanada, rede de energia elétrica, curral e repartições todo em tábuas de madeira cerrada de boa qualidade, pastagens, em ótimo estado de conservação, cercada em suas divisória com arame liso 4 fios, bem como, é banhada pelos córregos, Lajeado, D'Anta e Taquari. Na propriedade verificou-se, ainda, que possui uma área cercada, com repartições, que permite a criação de aves, suínos etc. Observou também que nos últimos meses, houve um grande avanço no desenvolvimento da região, o que fez com que elevasse os preços dos imóveis rurais, onde se encontra localizada a propriedade, tendo em vista o cultivo de grãos, e criação de bovinos, pela empresa S.AGRO, proprietária da Fazenda vizinha, "ARROIO BONITO".

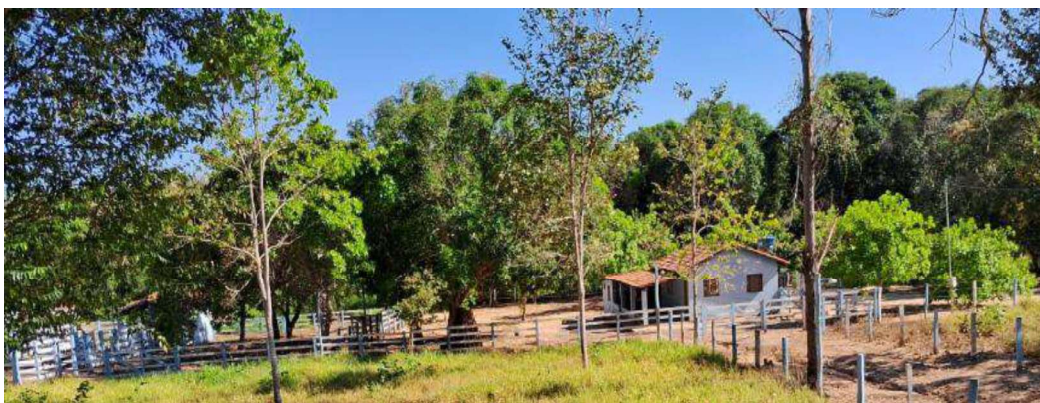
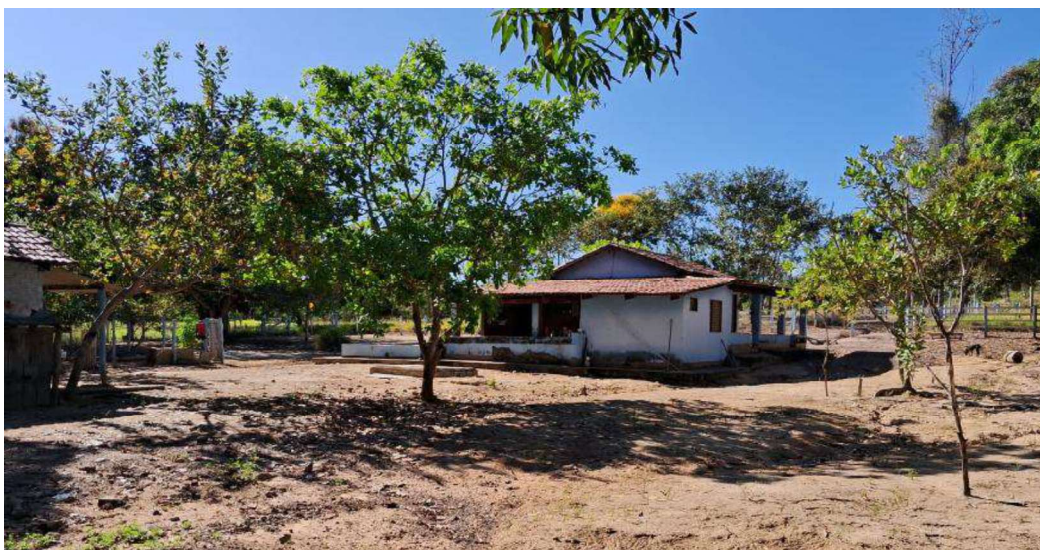
Valor: R\$ 77.407,93
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
RUBRICADA - VARA CÍVEL
Usuário: GABRIELLE ZANELLA SANDRI - Data: 27/02/2026 12:06:45

✓ 1-LOCALIZAÇÃO;





- ✓ **Casa:** com dois quartos, uma sala, um cozinha, um banheiro social, um deposito e área, piso de cimento queimado, rebocada, telhado madeira cerrada, e telha plan, possui rede elétrica na propriedade e água encanada.



✓ Água encanada.

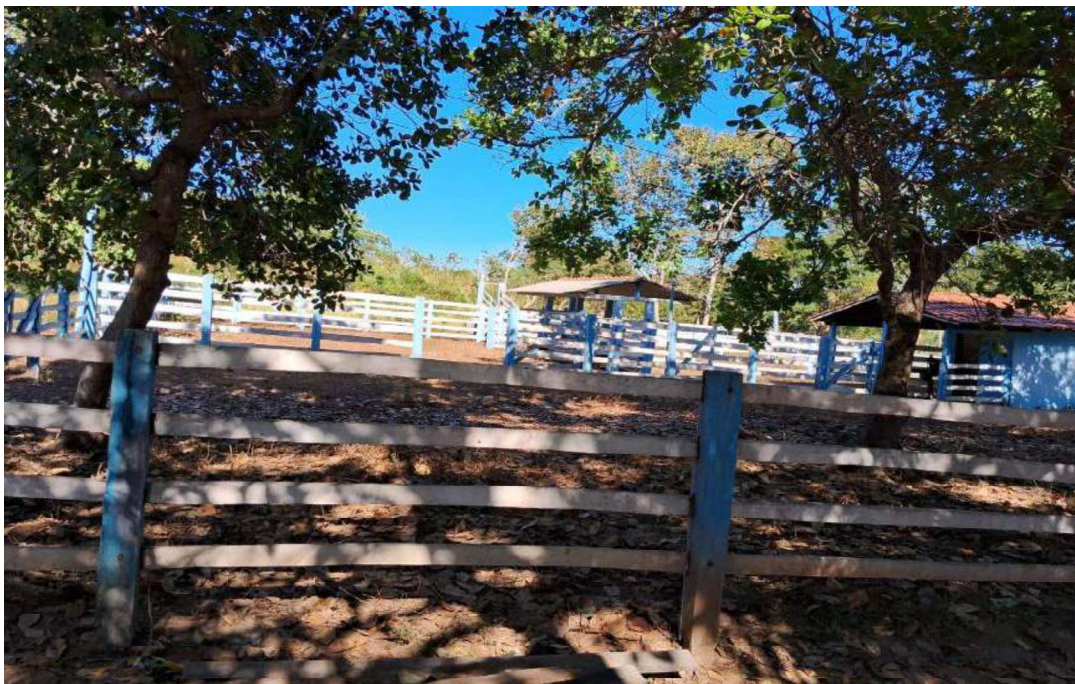


Valor: R\$ 77.407,93
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
RUBRICADA - VARA CÍVEL
Usuário: GABRIELLE ZANELLA SANDRI - Data: 27/02/2026 12:06:45

✓ Energia elétrica.



✓ Curral: com 72 lances com embarcador tronco e Deposito em bom estado de conservação.





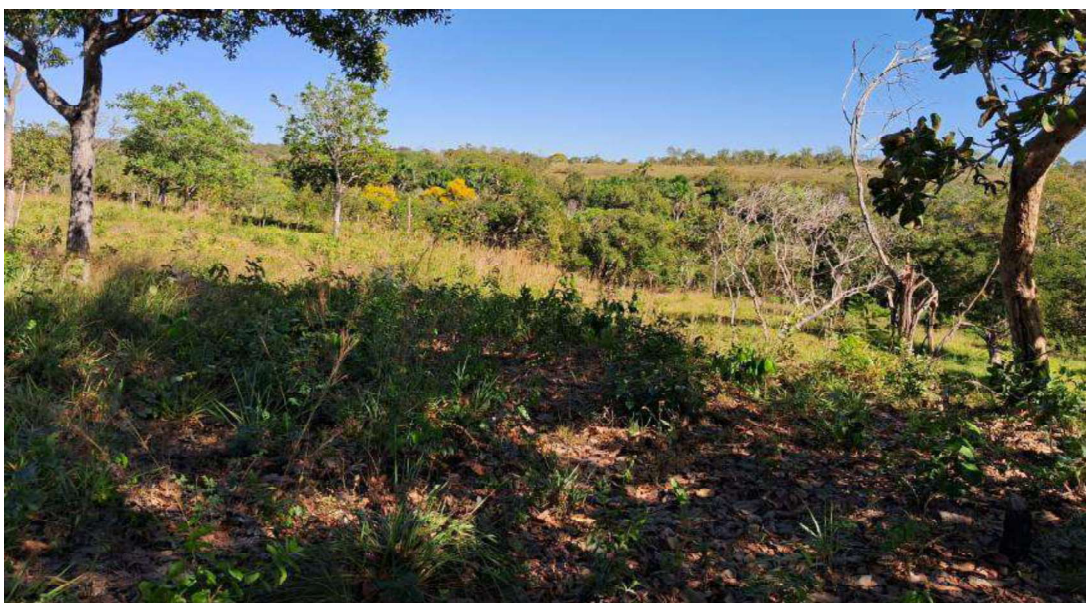
- ✓ Cerca de arame liso: possuindo algumas avarias, formando-se, um corredor que se estende desde a entrada da fazenda até a porta da sede.





- ✓ Área de pastagem: Foi verificado que houve a revitalização das áreas de pastagens, na totalidade existente aproximadamente 20 hectares, conforme registros fotográficos abaixo.





Valor: R\$ 77.407,93
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
RUBRICADA - VARA CÍVEL
Usuário: GABRIELLE ZANELLA SANDRI - Data: 27/02/2026 12:06:45





- ✓ O solo: A área de campo extremamente arenoso e a parte de cultura areno-argiloso, intercalando com solo pedregoso nos aclives mais altos. Variando entre pequenas áreas plaina a áreas com pouca declividade, (podendo ser utilizada para a agricultura de grãos e pastagens) obs. Necessita de correção no solo. Passando a áreas com declividade acentuada (impróprio para a pratica da agricultura).







✓ Ponte na divisa entrada da propriedade precisando de poucos reparos;



✓ Estrada em parte com revestimento primário, (encascalhamento), estado regular.

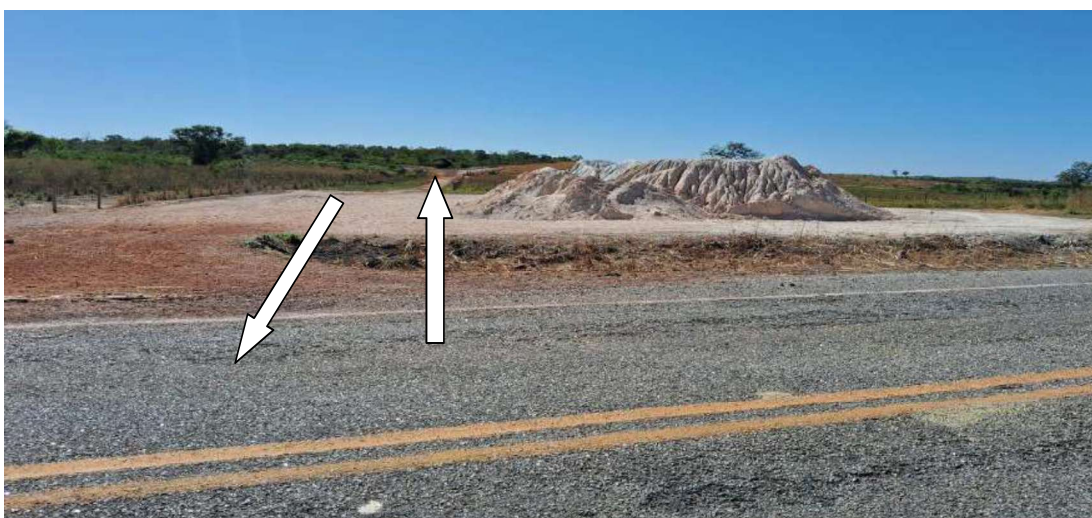


Valor: R\$ 77.407,93
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
RUBRICADA - VARA CÍVEL
Usuário: GABRIELLE ZANELLA SANDRI - Data: 27/02/2026 12:06:45

✓ Córrego perene.

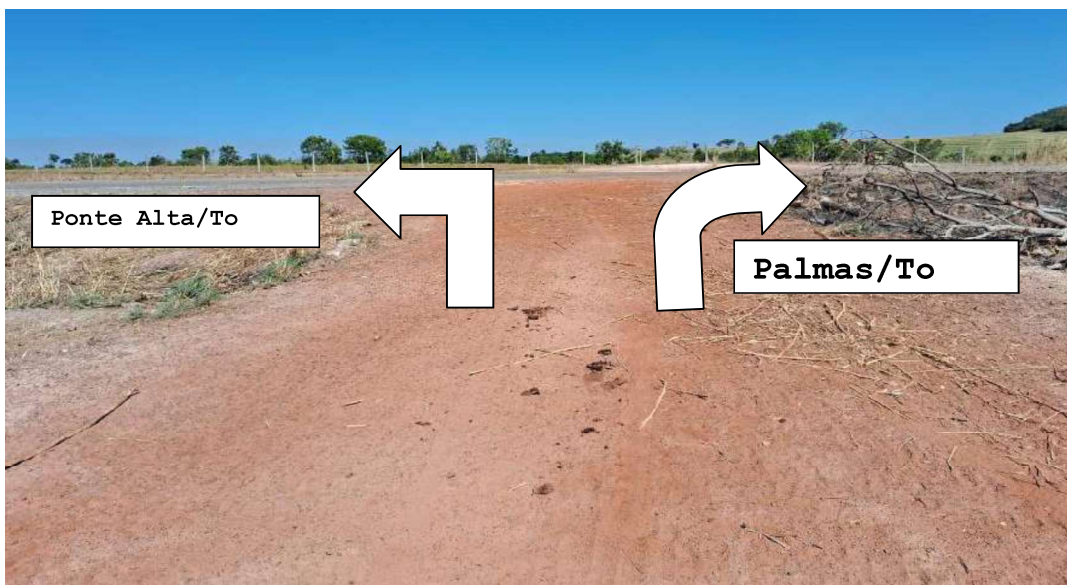


✓ SAÍDA NA TO 130.





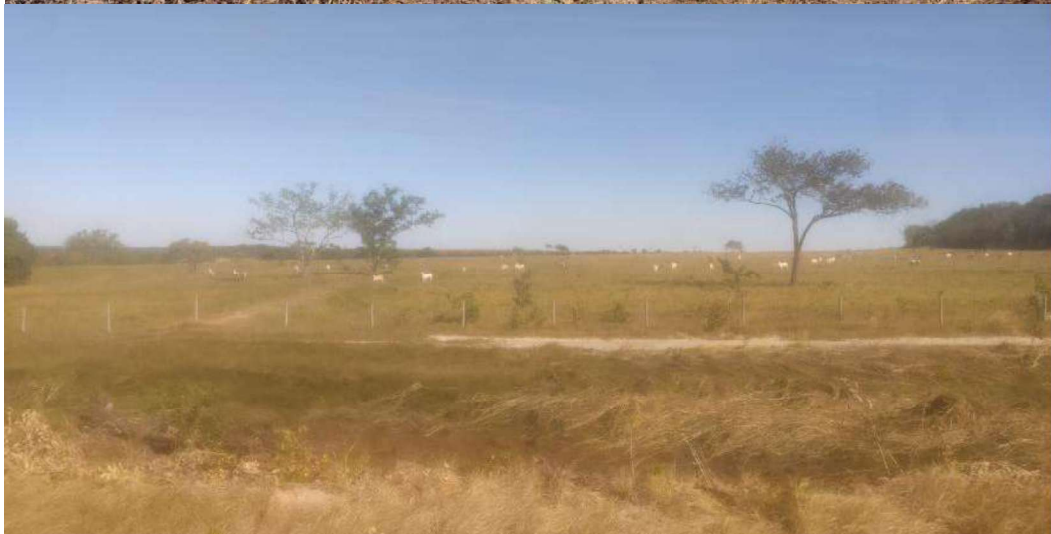
✓ SAÍDA TO, SENTIDO. PONTE ALTA A PALMAS/TO.



✓ Vista da Fazenda vizinha. S. AGRO. ARROIO BONITO.



Valor: R\$ 77.407,93
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
RUBRICADA - VARA CÍVEL
Usuário: GABRIELLE ZANELLA SANDRI - Data: 27/02/2026 12:06:45



Valor: R\$ 77.407,93
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
RUBRICADA - VARA CÍVEL
Usuário: GABRIELLE ZANELLA SANDRI - Data: 27/02/2026 12:06:45



Realizada a vistoria na propriedade, considerando todas as suas características e nuances elencadas acima sobre o imóvel, bem como, utilizou-se, para proceder com a presente avaliação, o método comparativo de preços de mercado, com buscas e pesquisas em sites especializados em compra e venda de terras na circunscrição de Ponte Alta do Tocantins, com posterior verificação do preço médio por hectares de terra com solos similares ofertado no mercado. Sendo a primeira pesquisa, 1ª pesquisa - <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-to-ponte-alta-do-tocantins-zona-rural-100m2-RS8000000/id-21241855/?gal=1>, fazenda a **venda com preço médio de 16.528,00 R\$, o hectare**. 2ª pesquisa, <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-1-sala-com-garagem-to-ponte-alta-do-tocantins-zona-rural-170000000m2-RS122920000/id-20599501/>, fazenda a **venda com preço médio de 7.235,00R\$, o hectare**, 3ª pesquisa, <https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-ponte-alta-do-tocantins-175m2-venda-RS7350000-id-2684650800/>, **venda com preço médio de 8.677,00 R\$, o hectare**. 4ª pesquisa, <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sítio-chacara-zona-rural-ponte-alta-do-tocantins-to-8710000m2-id-2723344045/>, fazenda a **venda com preço médio de 6.887,00R\$, o hectare**. Realizada a pesquisa de mercado, constatou-se, que o valor médio de mercado por hectare atualmente na região varia **entre 6.000,00R\$ e 16.500,00 R\$,** conforme se verifica nas pesquisas retro, no entanto para se alcançar a média de valor do hectare da propriedade objeto da presente avaliação, utilizou-se do cálculo aritmético simples, com as somatórias dos valores pesquisados, com posterior divisão pela quantidade de pesquisas apresentadas, conforme demonstração abaixo;



$\bar{X} = \frac{\sum X1 + X2 + X3 + X4}{N}$
$\bar{X} = \frac{16.528,00 + 7.235,00 + 8.677,00 + 6.887,00}{4}$
$\bar{X} = \frac{39.327,00}{4}$
$\bar{X} = 9.831,75 \text{ R\$}, \text{ Preço médio por hectare.}$

Ante o exposto, com fundamento ao Artigo 872 do CPC, bem como fundamentado na pesquisa, sobre imóveis disponíveis na região, em sites de ofertas, conforme anexos acima, conclui-se, que o valor do hectare do IMÓVEL, designado como, FAZENDA SÃO JOSÉ, matrícula 1.491, Lote 21, do loteamento denominado “Ponte Alta” Gleba 04 – 1ª Etapa, com a área de 42.00.00 ha de Cultura de 2ª Classe e 430.91.53 ha de Campo de 2ª Classe, somando a área de 472.91.53 há, conforme demonstração abaixo;

<u>472.91.53, hectares</u>	<u>472.91.53 x 9.831,75 R\$ hectare</u>	Valor total= <u>4.649.585,00R\$</u>
----------------------------	---	-------------------------------------

Desta forma fica a propriedade avaliada em sua totalidade de hectares em, 4.649.585,00R\$ (quatro milhões, seiscentos e quarenta e nove mil quinhentos e oitenta e cinco reais).

Sendo assim, realizada a AVALIAÇÃO, Posteriormente, deixei de intimar o executado, do presente, AUTO DE AVALIAÇÃO, nos termos da lei, tendo em vista que ele não reside na propriedade e comarca.

E para constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme, será devidamente assinado.

Ponte Alta do Tocantins/TO., 15/07/2023.

José Marcos Tavares de Castro

Oficial de Justiça/Avaliador
MAT.354397