



**Poder Judiciário
Do Estado de Sergipe**

1ª VARA CÍVEL DE ARACAJU DA COMARCA DE ARACAJU
Av. Pres. Tancredo Neves, Bairro Capucho, Aracaju/SE, CEP 49080470
Horário de Funcionamento: 07:00 às 13:00

PROCESSO:

201810101082

DATA:

18/03/2026

MOVIMENTO:

Juntada

DESCRIÇÃO:

Mandado de número 202610101042 do tipo Avaliação Execução de Título Extrajudicial [TM408,MD1727] - Certidão do Oficial de Justiça

 {Destinatário(a): SERGIPE MEDICAL PRODUTOS HOSPITALARES LTDA}

LOCALIZAÇÃO:

Secretaria

PUBLICAÇÃO:

Não



Assinado eletronicamente por JOSEFA NELMA FRANCA NASCIMENTO, Escrivão/Chefe de Secretaria/Secretário/Subsecretário, em 10/03/2026 às 10:25:31.
Consulta pública de autenticidade de documento com anexo disponível
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de número
2026005066678-78. FL: Fl: 1/1.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
1ª Vara Cível de Aracaju
Av. Pres. Tancredo Neves, S/N
Bairro - Capucho Cidade - Aracaju
Cep - 49081901 Telefone - (79)3226-3607

Normal



202610101042

PROCESSO: 201810101082 (Eletrônico)
NÚMERO ÚNICO: 0030296-05.2018.8.25.0001
NATUREZA: Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DE BRASIL S/A
EXECUTADO E OUTROS: ISABELE MARIA ANDRADE DOS SANTOS BATISTA

MANDADO DE AVALIAÇÃO

O(A) Exmo(a). Juiz(a). de Direito do(a) 1ª Vara Cível de Aracaju da Comarca de Aracaju, Estado de Sergipe,,

MANDA o(a) Avaliador(a) desta Comarca que, em cumprimento ao presente, extraído da ação acima identificada, efetue a avaliação do(s) bem(ns) descrito(s) que se encontra(m) em poder do depositário abaixo identificado.

Identificação do depositário:

Descrição do bem: uma área de terra, medindo 11,701ha (onze hectares, setenta ares e onze centiares), limitando-se ao NASCENTE, com o Riacho Aurari; ao POENTE, com José Paulo Santos; ao Norte, com a Serra do Pilão; e ao Sul, com o Riacho da Ribeira, situado no lugar denominado RIBEIRA, neste município de Itabaiana, Estado de Sergipe. PROPRIEDADE : SERGIPE MEDICAL PRODUTOS HOSPITALARES LTDA ME; TÍTULO DE DOMÍNIO: Escritura Pública de Compra e Venda, livro nº 415, fis. 151/1152, lavrada em 28/09 /2012, Cartório do 2º DELCIO de Notas aa Comarca de Itabaiana-SE; REGISTRO IMOBILIÁRIO: registro nº 3, matrícula 20.081, em 25 /04/2013, Cartório do 1º Ofício da Comarca de Itabaiana, Estado de Sergipe.

[TM408, MD1727]

Recebi o mandado 202610101042 em ____/____/____



SERGIPE MEDICAL PRODUTOS HOSPITALARES LTDA



Documento assinado eletronicamente por JOSEFA NELMA FRANCA NASCIMENTO, Escrivão/Chefe de Secretaria/Secretário/Subsecretário de Central de Processamento Eletrônico, em 10/03/2026, às 10:25:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



O acesso aos **documentos anexados** bem como à conferência de **autenticidade do documento** estão disponíveis no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública **2026005066678-78**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

PROCESSO: 201810101082 (Eletrônico)
NATUREZA: Cível
NÚMERO ÚNICO: 0030296-05.2018.8.25.0001
MANDADO: 202610101042
DATA DE CUMPRIMENTO: 18/03/2026 19:42

DESTINATÁRIO: SERGIPE MEDICAL PRODUTOS HOSPITALARES LTDA
situated in the place named RIBEIRA nº sn, limiting itself to NASCENTE,
with the Riacho Aurari; to POENTE, with José Paulo Santos; to the North, with
the Serra do Pilão; and to S. BAIRRO: RIACHO DOCE. ITABAIANA/ SE. CEP:
49510-350
TIPO DE MANDADO: Avaliação Execução de Título Extrajudicial
DATA DE AUDIÊNCIA:

CERTIDÃO

CERTIFICO QUE EFETUEI A AVALIAÇÃO CONFORME LAUDO EM ANEXO

Contato telefônico do caseiro. 99882-6625. Segue em anexo laudo de avaliação e fotos dos imóvel.

[TC408, MD47]





Nome do Arquivo:

20260316_075406.jpg



Nome do Arquivo:

20260316_075403.jpg



Nome do Arquivo:

20260316_075352.jpg



Nome do Arquivo:

20260316_075112.jpg



Nome do Arquivo:

20260316_075358.jpg



Nome do Arquivo:

20260316_075358.jpg

AVALIAÇÃO PATRINOMIAL DE IMÓVEL RURAL

Data da visita: 18.03.2026

1 – DADOS BÁSICOS DA AVALIAÇÃO

- 1.1 Processo nº: 201810101082 – Mandado: 202610101042**
- 1.2 Exequente: Banco do Nordeste do Brasil S/A**
- 1.3 Executado: ISABELE MARIA ANDRADE DOS SANTOS BATISTA**
- 1.4 Avaliador: ROBSON LUIZ BARROS DE SIQUEIRA – OFICIAL DE JUSTIÇA – MAT -7826.**
- 1.5 Precisão:** Normal, de acordo a NBR 14.653-3.
- 1.6 Objetivo da Avaliação:** Verificar o preço de imóvel rural situado no Povoado Ribeira, local conhecido como Pilões da Ribeira, distante superior a 18 hm da sede deste município, área de relevante potencial turístico, localizado no município de Itabaiana, Estado de Sergipe, de propriedade da empresa Sergipe Medical Produtos Hospitalares Ltda.

Itinerário - O imóvel está situado em zona rural, com acesso a partir do município de Itabaiana, por meio da rodovia BR-235. A partir deste ponto, segue-se pela rodovia estadual SE-255, acessada à direita, percorrendo-se aproximadamente 18 km até o Povoado Ribeira.

No referido povoado, o acesso ao imóvel ocorre por estrada vicinal não pavimentada, situada à esquerda, que se desenvolve pela Serra da Ribeira. Tal via apresenta condições precárias de trafegabilidade, com grau elevado de dificuldade, especialmente em períodos de chuva, o que pode limitar o acesso de veículos.

A entrada da propriedade é controlada por meio de cancela, indicando acesso restrito. O imóvel compreende área que abrange tanto a fazenda quanto o ponto turístico denominado Pilões da Ribeira, reconhecido pela existência de piscinas naturais formadas em afloramentos rochosos, de relevante valor paisagístico e ambiental.

Destaca-se que, embora o acesso apresente limitações quanto à infraestrutura viária, a inserção do imóvel em área de interesse turístico constitui fator relevante de valorização, especialmente para fins de exploração voltada ao turismo ecológico, lazer e recreação.

Seguem fotos em anexo.

- 1.7 Comentários sobre a Avaliação:** Os valores atribuídos aos bens avaliados seguiram rigorosamente os preços de mercado praticados na região. Na valoração dos componentes do imóvel, deu-se maior atenção àqueles componentes que tem mais funções reprodutivas, ou seja, que interferem mais na geração de receitas para empresa.
- 1.8 Pressupostos da Avaliação/Metodologia e Critérios:** Foi utilizado o método comparativo de preço de mercado com adoção dos seguintes procedimentos para

avaliação do patrimônio rural da **SERGIPE MEDICAL PRODUTOS HOSPITALARES LTDA.**

- 1.9 Visita ao imóvel a ser avaliado, pesquisa de preços de imóveis ofertados e transacionados na região, vocação agroecológica, localização, fertilidade do solo, custos, receitas e nosso conhecimento e experiência.

TERRA NUA: As terras nuas foram avaliadas pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, consubstanciado nos valores de referência atribuído ao município de Itabaiana– SE. Fatores considerados:

- a) Solo/acesso;
- b) Hídrico;
- c) Energia;
- d) Tamanho do imóvel;
- e) Localização.

COBERTURA DO SOLO: Fora avaliada as coberturas vegetais; 60% do solo do imóvel é coberto MATA NATIVA, em ótimo estado de conservação. O restante é composto por pastagem, edificações, cercas e outras instalações.

CONSTRUÇÕES/INSTALAÇÕES: As construções civis e instalações foram avaliadas pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO, identificando os custos de reprodução de cada item avaliado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis - fatores considerados:

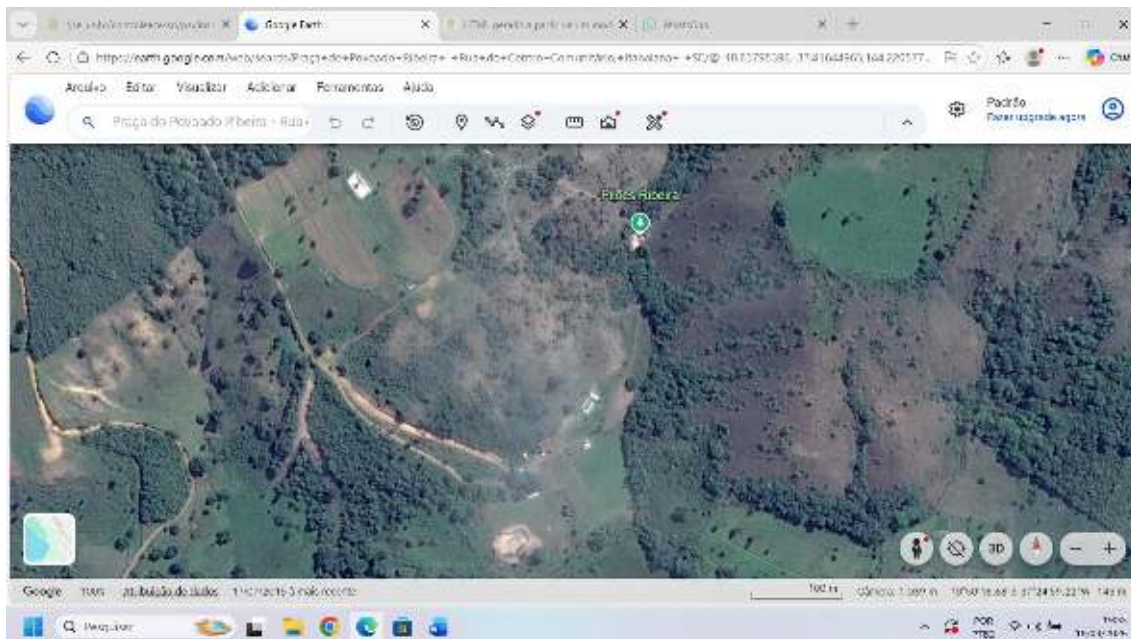
- a) Custo de reprodução (CR);
- b) Nível de utilização e adequação (Fu/a);
- c) Estado de Conservação (Fc);
- d) Quantidade de vezes que se repete o item (n).
- e) **O VALOR TOTAL DO IMÓVEL** teve como metodologia o MÉTODO EVOLUTIVO, que identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas.
- f) Componentes do mesmo.

1.1.1 - DADOS DO IMÓVEL:

- 1.10 **Nome:** O imóvel rural situado no Povoado Ribeira, local conhecido como Pilões da Ribeira, distante superior a 18 km da sede deste município, área de relevante potencial turístico, localizado no município de Itabaiana, Estado de Sergipe, de propriedade da empresa Sergipe Medical Produtos Hospitalares Ltda, possui mais ou menos 11,701 HECTARES.

Dados cartorários: IMÓVEL RURAL, ZONA RURAL, ITABAIANA/SE, o. Área Total: mais ou menos 11,701 HECTARES. Proprietário: SERGIPE MEDICAL PRODUTOS HOSPITALARES LTDA.

Coordenadas geográficas :



Infraestrutura da região: A propriedade apresenta condições de acesso deficientes, situando-se a mais de 18 km da sede do município de Itabaiana, sendo o percurso realizado, em sua maior parte, por estrada vicinal não pavimentada, com limitações significativas de trafegabilidade. O imóvel está inserido em área tipicamente rural, caracterizada pela predominância de propriedades destinadas à pecuária, especialmente à criação de bovinos, o que define o perfil econômico da região.

No tocante à infraestrutura, o imóvel dispõe de abastecimento de água para consumo humano e animal, proveniente de poço, bem como fornecimento regular de energia elétrica. A propriedade encontra-se devidamente cercada com quatro fios de arame, atendendo às necessidades básicas de delimitação e manejo. Sob o aspecto de uso e potencialidade, o imóvel apresenta vocação para atividades agropecuárias, incluindo pecuária e agricultura familiar, além de evidenciar potencial para exploração no segmento de turismo rural, em função de suas características naturais e localização. Quanto às condições edáficas, o solo é predominantemente pedregoso, estando o imóvel localizado às margens da Serra da Ribeira, fator que, embora imponha restrições à mecanização agrícola, contribui para a valorização paisagística e potencial turístico da área.

Características climáticas: Sem definição.

Área do imóvel: Mais ou menos 11.701 HECTARES.

- No imóvel rural existe uma residência, tipo casa rural, em bom estado de conservação, - concreto, pedra calcária Estrutura - concreto Fechamentos - blocos cerâmicos Revestimentos - reboco/azulejo e sem revestimento Instalações elétricas e hidro sanitárias - aparentes e embutidas Pavimentação - cerâmica, concreto Cobertura - estrutura de madeira sob telhas cerâmicas, sem Forros - não há forros Pintura - base de cal Esquadrias - madeira Idade aparente - 13 anos Vida Útil Remanescente- 40 anos, Estado de Conservação – Regular.
- Existe ainda 01 Poço tipo artesiano, sem maiores informações, bem como o imóvel é cortado por riachos.
- Um pequeno depósito anexo a casa principal em regular estado de conservação.

- O solo do imóvel possui declives elevados (região de serra), presença de pedregulhos, próprio para culturas anuais, podendo ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, com potencial para agropecuária, agricultura familiar e turismo rural. No local a vegetação predominante mata nativa e capim, tendo mais ou menos 50% do solo do imóvel encontra-se desmatado.

2.1.11 Resumo da Avaliação:

Terra Nua (terreno).....	R\$	500.000,00
Cobertura Vegetal.....	R\$	200.000,00
Maquinas e Equipamentos	R\$	0,00
Construções e Instalações.....	R\$	200.000,00
Semoventes	R\$	0,00

TOTAL.....R\$ 900.000,00(Novecentos mil reais).

Notas:

- 1) O valor da presente avaliação refere-se ao pagamento à vista;
- 2) Os semoventes não foram avaliados, por não comporem o imóvel objeto, apenas foram listados.