



Poder Judiciário
Do Estado de Sergipe

6ª 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:

202213601502

DATA:

19/07/2025

MOVIMENTO:

Juntada

DESCRIÇÃO:

Mandado de número 202513602023 do tipo Avaliação [TM1421,MD1839] - Certidão do Oficial de Justiça

{Destinatário(a): FRANCISCO ALVES DOS SANTOS}

LOCALIZAÇÃO:

Secretaria

PUBLICAÇÃO:

Não



Assinado eletronicamente por ÊNNIO RAMON NUNES SILVA, Escrivão/Chefe de Secretaria/Secretário/Subsecretário, em 27/05/2025 às 10:34:45.
Consulta pública de autenticidade de documento com anexo disponível
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de número
2025010835083-94. FL: Fi: 1/1.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
6ª Vara Cível de Aracaju
Av. Pres. Tancredo Neves, S/N
Bairro - Capucho Cidade - Aracaju
Cep - 49081901 Telefone - (79)3226-3637

Normal



202513602023

PROCESSO: 202213601502 (Eletrônico) 201713601377
NÚMERO ÚNICO: 0057137-95.2022.8.25.0001
NATUREZA: Cumprimento de sentença
EXEQUENTE: JOSE RAIMUNDO MOURA GONZAGA
EXECUTADO: FRANCISCO ALVES DOS SANTOS

MANDADO DE AVALIAÇÃO

O(A) Exmo(a). Juiz(a). de Direito do(a) 6ª Vara Cível de Aracaju da Comarca de Aracaju, Estado de Sergipe,,

MANDA o Oficial de Justiça designado que proceda a AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) a seguir descrito(s), tudo em conformidade com o despacho abaixo.

Bem(ns): : Uma posse de terras no lugar denominado "TANQUINHO", medindo 100 tarefas contendo uma casa e um tanque, confrontando ao norte com o comprador, ao nascente com herdeiros de Joaquim Aragão, ao sul ainda com os mesmos herdeiros de Joaquim Aragão e ao poente com os filhos de João Vieira. INCRA nº 261.025.005.223, Área total 49,1. Área explotável 46,4. Módulo 69,2. Nº de módulos 0,71. Fração mínima de parcelamento nº 35,0. Certificado de quitação do FUNRURAL nº 92201-735-75. Matrícula 146, folha 147, Livro 2-A, data 15/05/1976, registrado no Cartório de Ofício Único da Comarca de Gararu/SE

Despacho: Expeça-se novo mandado de avaliação, observando que os imóveis estão localizados no município de Gararu e NÃO em Nossa Senhora da Glória.

Qualificação da parte:

Nome: FRANCISCO ALVES DOS SANTOS

Residência: Imóvel localizado em TANQUINHO, , 00

Bairro: zona rural

CEP: 49830000

Cidade: GARARU - SE - SE

[TM1421, MD1839]

Recebi o mandado 202513602023 em ____/____/____



FRANCISCO ALVES DOS SANTOS



Documento assinado eletronicamente por ÊNNIO RAMON NUNES SILVA, Escrivão/Chefe de Secretaria/Secretário/Subsecretário de Central de Processamento Eletrônico, em 27/05/2025, às 10:34:45, 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 **2025010835083-94**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

PROCESSO: 202213601502 (Eletrônico)
NATUREZA: Cível
NÚMERO ÚNICO: 0057137-95.2022.8.25.0001
MANDADO: 202513602023
DATA DE CUMPRIMENTO: 18/07/2025 00:00

DESTINATÁRIO: FRANCISCO ALVES DOS SANTOS
ENDEREÇO: Imóvel localizado em TANQUINHO nº 00. BAIRRO: zona rural. GARARU/
SE. CEP: 49830-000
TIPO DE MANDADO: Avaliação
DATA DE AUDIÊNCIA:

CERTIDÃO

CERTIFICO QUE EFETUEI A AVALIAÇÃO CONFORME LAUDO EM ANEXO

O executado é conhecido na região como Moacir do Cumbe, e não foi localizado na região para que fosse feita a diligência com suas indicações, sobretudo, da localização exata do imóvel.

[TC1421, MD47]





ESTADO DE SERGIPE.
PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE GARARU.

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DE IMÓVEL RURAL

DADOS BÁSICOS DA AVALIAÇÃO

Processo nº: 202213601502

Mandado: 202513602023

EXEQUENTE: JOSÉ RAIMUNDO MOURA GONZAGA

EXECUTADO: FRANCISCO ALVES DOS SANTOS

Avaliador: Fábio Silva Andrade

Precisão: Normal, de acordo a NBR 14.653-3.

Objetivo da Avaliação: Verificar o valor de mercado do imóvel rural “**Fazenda Tanquinhos**”, medindo 100 tarefas contendo uma casa e um tanque, confrontando-se ao norte com o comprador, a nascente com herdeiros de Joaquim Aragão, ao sul ainda com os mesmos herdeiros de Joaquim Aragão e ao poente com os filhos de João Vieira. INCRA nº 261.025.005.223, Área total 49,1. Área explotável 46,4. Módulo 69,2. Nº de módulos 0,71. Fração mínima de parcelamento nº 35,0. Certificado de quitação do FUNRURAL nº 92201-735-75. Matrícula 146, folha 147, Livro 2-A, data 15/05/1976, registrado no Cartório de Ofício Único da Comarca de Gararu/SE, de propriedade do Executado, para subsidiar tomadas de decisão no processo de execução supramencionado.

Comentários sobre a Avaliação: Os valores atribuídos aos bens avaliados seguiram os preços de mercado praticados na região. Na valoração dos componentes do imóvel, deu-se maior atenção àqueles que tem mais funções reprodutivas, ou seja, que interferem mais na geração de receitas para subsidiar a renda proveniente da agricultura familiar.

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 em comento, visita ao imóvel a ser avaliado, pesquisa de preços de imóveis ofertados e transacionados na região, vocação agroecológica, localização, acesso, fertilidade do solo, custos, receitas e nosso conhecimento e experiência.

Vistoria: A vistoria entre os dias 16 e 17 de julho de 2025.

Pesquisa: Consiste no levantamento e na organização das informações relativas aos itens que compõem os interesses de mercado. A determinação da influência de cada um destes itens na formação de valores que constitui ao pleno conhecimento de mercado. No entanto, foi realizada uma amostragem representativa de dados de imóveis com características semelhantes e na região supracitada.

A pesquisa foi realizada entre 17 e 18 de agosto de 2025 com proprietários da região, vizinhos e entidades públicas competentes nos municípios de Gararu/SE, a saber: EMDAGRO, Banco do Nordeste, Sec. de Agricultura de Gararu/SE, Cartório de Registro de Imóveis de Gararu/SE.

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

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

CONSTRUÇÕES – As construções civis 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. É importante salientar que as benfeitorias realizadas no imóvel como a casa avaliada adiante, não agregará o valor correspondente a sua construção, na valorização do imóvel, ou seja, o preço não será o de custo e sim o valor agregado na avaliação geral.

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL teve como metodologia o MÉTODO EVOLUTIVO, que identifica o valor do bem pelo somatório das parcelas componentes do mesmo.

Caracterização da Propriedade:

Localização: A propriedade Tanquinho se localiza neste município de Gararu/SE, entre os povoados Lagoa Rasa e Ouricuri, no município de Gararu/se, conforme croquis abaixo;

Coordenadas geográficas:

Latitude: 10°1'19"S.

Longitude: 37°20'42"W

Infraestruturas da região: A propriedade se encontra em região que NÃO possui água encanada, seja para abastecimento humano e/ou animal, as estradas de acesso são boas durante todo o ano (ao menos até a porteira de entrada principal), e também NÃO POSSUI ENERGIA ELÉTRICA instalada, havendo viabilidade futura, pois a rede de alta tensão da Cresf passa por dentro das propriedades do executado. As terras ficam a aproximadamente 3 km do povoado Lagoa rasa ou a 9km do Povoado São Mateus, onde passa a rodovia SE-175 (em fase de asfaltamento).

Caracterização do Solo:

Textura (X) Média

Profundidade (X) Média

Drenagem (X) Boa

Fertilidade (X) Alta

Relevo (%):

Plano (50%)

Acidentado (50%)

Clima:

Temperatura Média Anual – 27° C

Pluviosidade Média Anual – 750 mm anuais

Meses de Maior Pluviosidade – maio a agosto

Meses de Menor Pluviosidade – janeiro a abril

Recursos hídricos: A propriedade NÃO possui água encanada distribuída pela DESO, mas margeia o riacho Capivara e possui um tanque para captação e armazenamento de águas pluviais.

Contexto Rural: A Região é caracterizada pela atividade predominante agropecuária, destinadas a criação de gado leiteiro e de corte e plantação de milho e palma forrageira, mas não está com pasto feito, possuindo, apenas, VEGETAÇÃO NATIVA DE CAATINGA, também denominada Capoeira.

Valor da Terra Nua: R\$ 124.448,50 – obtido pela multiplicação 30,25ha x R\$ 4.114,00 - vide memória de cálculo a seguir.

Memória de Cálculos:

$$VA = S \times VR \times Fsa \times Fa \times Fe$$

$$VA = 30,25ha \times 4.000,00 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10$$

$$VA = R\$ 124.448,50$$

VA – Valor total da avaliação das terras

S – área = 9,98 ha

VR – valor referencial da terra nua para o município de **Gararu (SE)** = R\$ 4.000,00/ ha

Fsa – fator solo/ acesso (Fsa = 0,85) Solo Classe IV - Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando utilizadas para culturas anuais; Acesso Bom – Estrada asfaltadas com acesso o ano todo.

Fa – fator água (Fa = 1,10 – NÃO possui água encanada para consumo humano e animal.)

Fe – fator energia (Fe = 1,10 – não possui energia elétrica)

Cobertura Vegetal:

Todo em pastagem nativa, sem valor comercial para a presente avaliação;

Construções/instalações:

- Não há como aferir se existe cerca na propriedade objeto da execução, haja vista não ter sido indicada a sua localização extada, podendo ou não ter cerca;
- 01 tanque/barragem, que também não foi localizado, restando prejudicada a sua avaliação monetária;
- 01 Casa, que também não foi localizado, restando prejudicada a sua avaliação

Resumo da Avaliação

Terra Nua	R\$	124.448,50
Cobertura Vegetal	R\$	0.000,00
Construções/Instalações.....	R\$	0.000,00
TOTAL.....	R\$	124.448,50
Cento e vinte e quatro mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos)		

Fábio Silva Andrade

Executor de Mandados

*Em AL e em SE 1 tarefa corresponde a 3.025 m². Assim, como 1HA é igual a 10.000m², a relação entre tarefa e hectare é 10000/3025 = 3,3057...

Coordenadas Geográficas:

10° 1' 19" S, 37° 20' 42" O

Acervo fotográfico:



As terras do Executado, apesar de estarem matriculadas com inscrições diferentes no Cartório de Registro de Imóveis, não possuem cercas ou demarcações entre si, ou seja, estão agregadas como se fossem uma só propriedade, e conforme croquis acima, medem cerca de 1000 tarefas sergipanas no total ou 3.025km² (medida aproximada obtida com o uso do Google MyMaps e corroborada pelo executado), desmembradas em várias escrituras, dentre as quais, as propriedades Tanquinhos e Ouricuri, que são objeto da presente avaliação;

Certifico que estive *in loco* em data pretérita quando da elaboração do laudo e verificação nos autos do processo nº 202269000315, e obtive as informações do parágrafo anterior com o próprio executado, que me acompanhou, à época, na diligência.

Segundo informação prestada na data da diligência pelo neto do executado, de prenome Wesleu, obtida por meio do contato telefônico (79) 99924-5418, as propriedades Ouricuri e Tanquinhos estão inseridas no todo, conforme croquis acima, sendo que a propriedade Ouricuri se situa mais à Leste ou Nordeste, próximo ao povoado Ouricuri e a propriedade Tanquinhos fica mais ao fundo (Noroeste), delimitando-se com o Riacho Capivara;

Assim, foi feita uma delimitação por estimativa, haja vista que não houve o acompanhamento do Executado, *in loco*, para informar precisamente onde são os limites, já que a indicação, repita-se, foi feita por meio de ligação telefônica com o neto do Executado, de prenome Wesley (79) 99924-5418, alguns detalhes restaram prejudicados.