



**Poder Judiciário
Do Estado de Sergipe**

13ª 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:

202111300769

DATA:

07/04/2024

MOVIMENTO:

Juntada

DESCRIÇÃO:

Mandado de número 202411300873 do tipo Avaliação [TM1421,MD1839] - Certidão do Oficial de Justiça

{Destinatário(a): CONSTRUTORA DANTAS LIMA E EMPREENDIMENTOS LTDA}

LOCALIZAÇÃO:

Secretaria

PUBLICAÇÃO:

Não



Assinado eletronicamente por GILDETE VIEIRA COSTA MATTOS, em 29/02/2024 às 10:06:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. Esta comunicação judicial possui 8 anexos eletrônicos que estão disponíveis para consulta juntamente com a conferência de autenticidade do documento no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública 2024004248944-12. Fl: 1/2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
13ª Vara Cível de Aracaju
Av. Pres. Tancredo Neves, S/N
Bairro - Capucho Cidade - Aracaju
Cep - 49081901 Telefone - (79)3226-3658

Normal(Justiça Gratuita)



202411300873

PROCESSO:	202111300769 (Eletrônico)	201711300964
NÚMERO ÚNICO:	0036761-25.2021.8.25.0001	
NATUREZA:	Cumprimento de sentença	
EXEQUENTE E OUTROS:	ALISSON HENRIQUE OLIVEIRA SANTOS	
EXECUTADO:	CONSTRUTORA DANTAS LIMA E EMPREENDIMENTOS LTDA	

MANDADO DE AVALIAÇÃO

O(A) Exmo(a). Juiz(a). de Direito do(a) 13ª 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): imóvel de matrícula 19173, lote de terreno sob o nº 4, Quadra B, localizado à Rua Euclides Figueiredo, na área de parcelamento Loteamento Jardim Imperial I, Bairro Industrial, Aracaju/SE (medindo 7m de largura de fundo leste, 18,50m de comprimento do lado direito Sul; 18,50m de comprimento lado esquerdo Norte, perfazendo uma área total de 129,50m²

Despacho: PROCESSO 202111300769 - S As partes foram intimadas para ciência dos ofícios anexados em 06 e 15/02/2024, oriundos da Prefeitura/Emurb. A parte credora roga pela expedição de mandado de penhora do imóvel - ver em 21/02/2024. Atente-se o credor que o imóvel já se encontra penhorado desde 02/05/2023, estando pendente a avaliação. Sendo assim, diante das informações prestadas nos autos acerca da localização do imóvel, expeça-se mandado de avaliação do imóvel penhorado, anexando os documentos de 06/02/2024 e 15/02/2024 para facilitar na localização.

Qualificação da parte:

Nome: CONSTRUTORA DANTAS LIMA E EMPREENDIMENTOS LTDA

Residência: Avenida Pedro Calazans, , 457

Bairro: Centro

CEP: 49010490

Cidade: Aracaju - SE - SE

[TM1421, MD1839]

É dever de todos proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil - Disque 100 (Direitos Humanos Nacional) ou Disque 181 (Polícia Civil). A Denúncia é anônima. A ligação é gratuita.



Documento assinado eletronicamente por **GILDETE VIEIRA COSTA MATTOS, Escrivão /Chefe de Secretaria/Secretário/Subsecretário de Central de Processamento Eletrônico**, em 29/02/2024, às 10:06:41, 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 **2024004248944-12**.



Assinado eletronicamente por GILDETE VIEIRA COSTA MATTOS, em 29/02/2024 às 10:06:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. Esta comunicação judicial possui 8 anexos eletrônicos que estão disponíveis para consulta juntamente com a conferência de autenticidade do documento no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública 2024004248944-12. Fl: 2/2

Recebi o mandado 202411300873 em ____/____/____



CONSTRUTORA DANTAS LIMA E EMPREENDIMENTOS LTDA



Assinado eletronicamente por MARCOS GARCEZ SANTOS RIBEIRO, em 07/04/2024 às 18:18:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. Esta comunicação judicial não possui anexos eletrônicos. A conferência de autenticidade do documento está disponível no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública 2024007092123-18. Fl: 1/1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

PROCESSO: 202111300769 (Eletrônico)
NATUREZA: Cível
NÚMERO ÚNICO: 0036761-25.2021.8.25.0001
MANDADO: 202411300873
DATA DE CUMPRIMENTO: 04/04/2024 00:00

DESTINATÁRIO: CONSTRUTORA DANTAS LIMA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ENDEREÇO: Avenida Pedro Calazans nº 457. BAIRRO: Centro. Aracaju/ SE. CEP: 49010-490
TIPO DE MANDADO: Avaliação
DATA DE AUDIÊNCIA:

CERTIDÃO

CERTIFICO QUE EFETUEI A AVALIAÇÃO CONFORME LAUDO EM ANEXO

Certifico, ainda, que houve uma certa demanda para localização do imóvel, bem como não visualizei no mandado número de contato da parte exequente para auxiliar na localização. O referido imóvel fica próximo à rua 3, conforme os documentos anexados ao mandado.

[TC1421, MD47]



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS GARCEZ SANTOS RIBEIRO, Oficial de Justiça**, em 07/04/2024, às 18:18:34, 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 **2024007092123-18**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU

Autos nº **202111300769**

Mandado de nº **202411300873**

Natureza: **Cumprimento de Sentença**

Inventariante: **Alisson Henrique Oliveira Santos**

Inventariada: **Construtora Dantas Lima e Empreendimentos Ltda.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. FOLHA DE ROSTO

Bem avaliando: imóvel urbano tipo lote/terreno.

Data da avaliação: 04/04/2024

Método utilizado: método comparativo direto de dados de mercado

Valor do bem avaliado: R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU

2. IDENTIFICAÇÃO DO JUÍZO

Nome do juízo: **Juízo de Direito da 13ª Vara Cível de Aracaju/SE**

Nome do interessado: **Alisson Henrique de Oliveira Santos**

Nome do proprietário: **Construtora Dantas Lima e Empreendimentos Ltda**

3. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 - Avaliação de Bens, Parte 1 - Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos.

O oficial de justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

Apesar de acompanhar documentos para facilitar a localização, não foi fácil para tal mister porque as construções e reformas de prédios próximos mudam as aparências e, por conta disso e também não ter número de contato da parte requerente para acompanhar nas diligências, demandou um tempo maior do que o normal.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas através de diligência, durante a vistoria do bem.

Nos anexos do presente laudo constam fotografias que complementam a caracterização do imóvel avaliando. Eventuais imagens de satélite, mapas e imagens tipo *street view* obtidas do *Google Maps anexadas ao mandado* foram verificadas no local por este avaliador.

6.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE**

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU

ASPECTOS GERAIS			
Ocupação populacional da região	☐ alta	☒ média	☐ baixa
Condição econômica da região	☐ alta	☒ média	☐ baixa
Padrão das edificações da vizinhança	☐ alta	☒ normal	☐ baixa
Acessibilidade ao imóvel avaliando	☐ favorável	☒ normal	☐ desfavorável
Topografia da região	☐ plana	☒ levemente ondulada	☐ ondulada
INFRAESTRUTURA URBANA			
Água potável	☒ sim	☐ não	
Esgotamento sanitário	☒ sim	☐ não	
Galeria de águas pluviais	☐ sim	☒ não	
Coleta de lixo	☒ sim	☐ não	
Energia elétrica	☒ sim	☐ não	
Gás canalizado	☐ sim	☒ não	
Iluminação pública	☒ sim	☐ não	
Rede de internet	☒ sim	☐ não	
Transporte coletivo	☒ sim	☐ não	
Outros (descrever)			
ATIVIDADES EXISTENTES			
Comércio	☐ sim	☒ não	
Indústria	☐ sim	☒ não	
Serviços	☒ sim	☐ não	
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (distância aproximada do imóvel, em metros)			
Posto policial	☐ sim	☒ não	
Escola	☒ sim	☐ não	
Hospital	☐ sim	☒ não	
Posto de saúde	☒ sim	☐ não	
Cinema	☐ sim	☒ não	
Teatro	☐ sim	☒ não	
Parque	☒ sim	☐ não	
Praça	☒ sim	☐ não	
Outros (descrever)			
POLOS VALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)			
Shopping center	☒ sim	☐ não	
Supermercado	☒ sim	☐ não	
Farmácia	☒ sim	☐ não	
Padaria	☒ sim	☐ não	
Praia	☐ sim	☒ não	
Estação de metrô	☐ sim	☒ não	
Ponto de ônibus	☒ sim	☐ não	
Outros (descrever)			
POLOS DESVALORIZANTES (distância aproximada do imóvel, em metros)			
Favelas	☒ sim	☐ não	
Ocupações irregulares	☒ sim	☐ não	
Regiões alagadas	☐ sim	☒ não	
Ruas escuras	☐ sim	☒ não	
Trânsito intenso	☒ sim	☐ não	
Acúmulo de lixo	☐ sim	☒ não	
Alto nível de ruídos	☐ sim	☒ não	
Outros (descrever)			



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU

6.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

DIMENSÕES (em metros)	
Área do terreno:	129,50 m ²
Frente:	7,00
Fundos:	7,00
Lateral esquerda:	18,50
Lateral direita:	18,50
LIMITES DO TERRENO	
Limite à frente (nome da rua):	Av. General Euclides Figueiredo
Confrontante à direita:	Imóvel de nº 350 - Brisa do Mar Alinhamento
Confrontante à esquerda:	Lote 3 da mesma Quadra B
Confrontante nos fundos:	Fundo das casas com Frente para a rua 3
UTILIZAÇÃO ATUAL	VOCAÇÃO
☐ Residencial	☒ Residencial
☐ Comercial	☐ Comercial
☐ Industrial	☐ Industrial
☐ Institucional	☐ Institucional
☒ Abandonada(sem utilização)	☐ Misto
INFORMAÇÕES GERAIS	
Formato	☒ retangular ☐ irregular
Situação do terreno	☒ meio de quadra ☐ esquina
Rua de acesso principal	☒ asfaltada ☐ paralelepípedo ☐ barro
Existência de meio fio	☒ sim ☐ não
Nível do terreno em relação a rua	☐ em nível ☐ acima ☒ abaixo
Topografia	☐ plana ☐ aclave ☒ declive
Tipo de solo	☒ arenoso ☐ argiloso ☐ silicosa ☐ outros
Condições de drenagem	☒ boa ☐ regular ☐ ruim
RESTRICÇÕES	
Físicas	☐ córrego ☐ rochas ☒ acidentes ☐ outros
Legais	☐ servidões ☐ faixa de domínio ☐ outros
APROVEITAMENTO	
Indícios de sub aproveitamento	☐ sim ☐ não
Indícios de super aproveitamento	☐ sim ☐ não
Sem nenhum aproveitamento	

* Posição do observador no acesso principal, olhando para a edificação.

6.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

ENDEREÇO	
Logradouro:	Av. Gal. Euclides Figueiredo
Complemento:	Próximo ao Moinho de Sergipe
Número:	Sem numeração, somente o número do Lote: 4
Bairro:	Industrial
Município:	Aracaju
Estado:	SE
CEP:	49066-180
ÁREA DA EDIFICAÇÃO (m ²)	
Não há edificação no local.	
CLASSIFICAÇÃO	



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE**

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU

QUANTO AO USO	QUANTO AO TIPO DO IMÓVEL	QUANTO AO AGRUPAMENTO
☐ Residencial	☒ Terreno (lote ou gleba)	☒ Unidade isolada
☐ Comercial	☐ Apartamento	☐ Loteamento
☐ Industrial	☐ Casa	☐ Condomínio de casas
☐ Institucional	☐ Escritório	☐ Prédio de apartamentos
☐ Misto	☐ Loja	☐ Conjunto habitacional
	☐ Galpão	☐ Conjunto de salas comerciais
	☐ Vaga de garagem	☐ Prédio comercial
	☐ Outros (descrever)	☐ Conjunto de prédios comerciais
		☐ Outros (descrever)
USO RECOMENDÁVEL PARA A REGIÃO		
☒ Residencial		
☐ Comercial		
☐ Industrial		
☐ Institucional		
☐ Misto		

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO ATUAL

- Liquidez ☒ baixa ☐ normal ☐ alta
- Desempenho de mercado ☐ recessivo ☒ normal ☐ aquecido
- Quantidade de ofertas similares ☒ baixa ☐ média ☐ alta
- Absorção do bem pelo mercado ☐ inexistente ☒ lenta ☐ rápida

8. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

Nessa avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de uma amostra representativa de dados do mercado imobiliário. As características das amostras coletadas foram, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Além do conhecimento deste avaliador do valor do metro quadrado fruto de outras avaliações, em se tratando apenas de valor de terreno ou lote

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Pelos motivos expostos no item 5 não foi possível atingir o grau mínimo de fundamentação, pois os requisitos 5 e 6 dessa etapa, que se referem aos níveis de significância para a rejeição da hipótese nula dos regressores e do modelo, demandam testes estatísticos. Porém, esse executor de mandados se empenhou e atendeu aos demais requisitos de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE**

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU

fundamentação, pelo menos, no Grau I, quais sejam:

- Caracterização do imóvel avaliando: completa quanto às variáveis utilizadas no modelo, apresentadas no item 10;
- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: $3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes. Nessa avaliação a única variável independente será a área do imóvel, como mostrado no item 11. Portanto, foram utilizadas pelo menos 6 amostras de dados de mercado.
- Identificação dos dados de mercado: apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo, como se pode observar no item 10;
- Extrapolação: admitida, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior.

Pelos mesmos motivos, também não foi considerado o grau de precisão do modelo.

10. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

AMOSTRAS	TIPO DE IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO
AMOSTRA 1	LOTE/TERRENO	BAIRRO INDUSTRIAL
AMOSTRA 2	LOTE/TERRENO	BAIRRO INDUSTRIAL
AMOSTRA 3	LOTE/TERRENO	BAIRRO INDUSTRIAL
AMOSTRA 4	LOTE/TERRENO	BAIRRO INDUSTRIAL
AMOSTRA 5	LOTE/TERRENO	BAIRRO INDUSTRIAL
AMOSTRA 6	LOTE/TERRENO	BAIRRO INDUSTRIAL
IMÓVEL AVALIANDO	LOTE/TERRENO	BAIRRO INDUSTRIAL

AMOSTRAS	ÁREA DO TERRENO (m ²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	DATA DE REFERÊNCIA	FONTE DE INFORMAÇÃO	NOME DA FONTE DE INFORMAÇÃO
AMOSTRA 1	126,00	100.000,00	Acessado em 04/ 04 / 2024	SITES DE VENDA	ZAP IMÓVEIS
AMOSTRA 2	180,00	104.000,00	Acessado em 04/ 04 / 2024	SITES DE VENDA	VIVA REAL
AMOSTRA 3	126,00	105.000,00	Acessado em 04/ 04 / 2024	SITES DE VENDA	ZAPIMÓVEIS
AMOSTRA 4	126,00	60.000,00	Acessado em 04/ 04 / 2024	SITES DE VENDA	ZAPIMÓVEIS
AMOSTRA 5	130,00	93.000,00	Acessado em 04/ 04 / 2024	SITES DE VENDA	MGF IMÓVEIS
AMOSTRA 6	140,00	80.000,00	Acessado em 04/04/2024	SITES DE VENDA	MGF IMÓVEIS
IMÓVEL AVALIANDO	129,50	???????	04/04/2024	OFICIAL/ EXECUTOR	MARCOS RIBEIRO



11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Considerando os fatores limitantes descritos no item 5 e, visando compensar a simplificação do método comparativo direto de dados de mercado, este oficial/executor, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma amostra representativa, com coleta de dados e informações confiáveis, sobretudo, observando atributos iguais ou, no mínimo, muito semelhantes aos do imóvel avaliando, como se pode observar na identificação e caracterização do imóvel avaliando (item 6) e na planilha dos dados de mercado utilizados (item 10).

E ainda, objetivando simplificar o modelo matemático para fins da identificação do resultado, foi considerado que as amostras coletadas no mercado possuem atributos tão semelhantes aos do imóvel avaliando, que sua única variável independente será sua área total e ela que explicará a formação do preço do imóvel.

A tabela abaixo apresenta um resumo dos dados apresentados no item 10, onde foram isoladas as colunas “área” e “valor do imóvel” para, em seguida, aplicar o método do valor unitário médio, que considera o valor médio do metro quadrado das amostras aplicado à área do imóvel avaliando.

AMOSTRAS	ÁREA ÚTIL (m²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
AMOSTRA 1	126,00	100.000,00	793,65
AMOSTRA 2	180,00	104.000,00	577,78
AMOSTRA 4	126,00	105.000,00	833,33
AMOSTRA 5	126,00	60.000,00	476,19
AMOSTRA 6	130,00	93.000,00	715,38
AMOSTRA 7	140,00	80.000,00	571,43
IMÓVEL AVALIANDO	129,50	R\$ 85.637,00	661,29
VALOR AVALIADO (ARREDONDADO EM ATÉ 1%)		R\$ 86.000,00	

11.1 – ABATIMENTO PARA REGULARIZAR DECLIVE

O referido lote possui um declive bastante acentuado (buraco), para a sua regularização faz-se necessário um aterro, assim como os demais terrenos próximos ou uma edificação com uma estrutura de ferro e concreto para sobrepor tal declive, o que não deixa de ter um gasto também. Em consulta a alguns moradores próximos, obtive a informação de que se gasta em média **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** para a resolver tal declive.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Diante de todo o exposto, avalio o imóvel em R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais).

Aracaju/SE, 04 de abril de 2024.


Marcos Garcez Santos Ribeiro
Executor de Mandados/Avaliador

ANEXOS

Mapa;

Fotografias, com legenda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

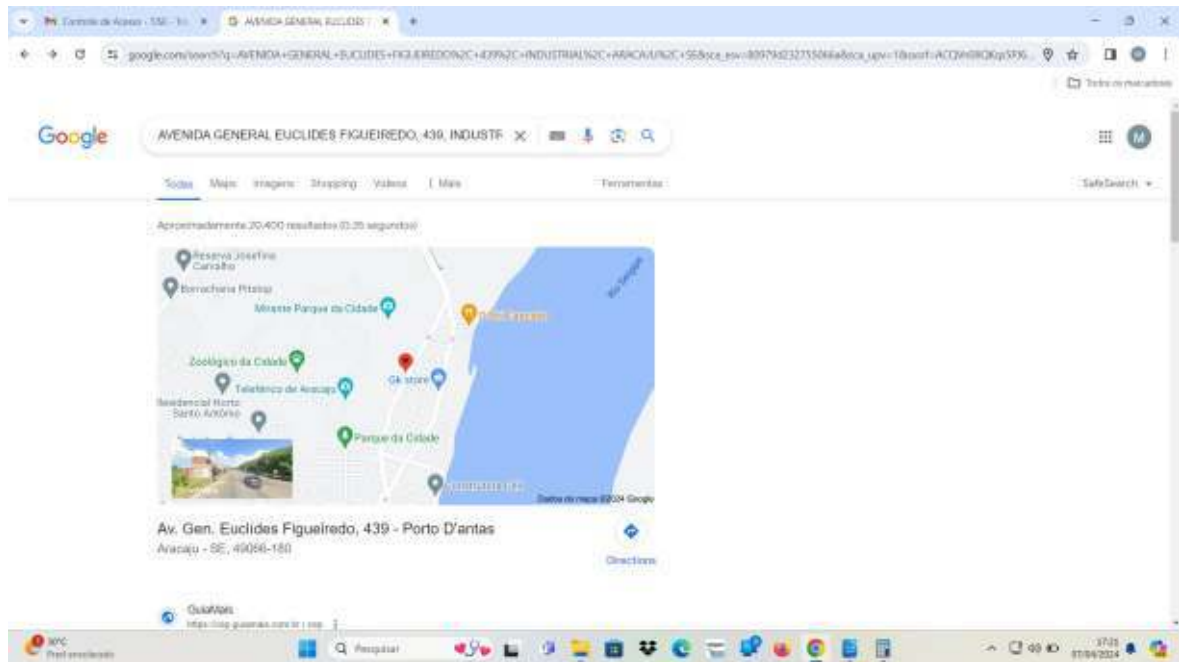


Figura 1 - Região onde está localizado o imóvel

NOTA: As Figuras 1 e 2 foram obtidas do *Google Maps*, acessado em 04/04/2024.



Figura 2 – A frente dos Lotes 2, 3 e 4



Figura 3 4 vizinho a Empresa Brisa do Mar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DE SERGIPE

CENTRAL DE MANDADOS DA GRANDE ARACAJU



Figura 4 – Início do Terreno e buraco a frente



Figura 5 – Declive(buraco) de parte do Terreno