



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
JUÍZO DE DIREITO DA JURISDIÇÃO PLENA DA COMARCA DE IBIRAPUÃ

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

OBSERVAÇÃO: O BEM PENHORADO E AVALIADO, NOS TERMOS A SEGUIR, ENCONTRA-SE DOCUMENTADO EM NOME DE TERCEIRA PESSOA QUE NÃO INTEGRA OS POLOS ATIVO E PASSIVO DO FEITO!

Aos vinte oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte quatro; em cumprimento ao respectivo mandado oriundo da ação movida nos autos do processo de nº 5004373-84.2020.8.08.0035, em trâmite no 5º Juizado Especial Cível da Comarca de Vila Velha, estado do Espírito Santo e tombado por carta precatória na comarca de Teixeira de Freitas / Bahia e posteriormente neste Juízo de Direito da Jurisdição Plena da Comarca de Ibirapuã / Bahia, sob o número 8007286-80.2023.8.05.0256; tendo por requerentes: ANTONIO CARLOS LOVATTI e MARIA LUIZA BONADIMAN LOVATTI e requerido DEUSDETE ALVES MOREIRA; após as formalidades legais e do quanto expresso na certificação do mandado / cp em anexo; bem como de haver comparecido e permanecido, entre o horário das 15:40 às 16:20, na área externa do imóvel identificado adiante; encontrando a residência sede fechada e sem indícios de pessoas no seu interior e, portanto, visualizando o conjunto das benfeitorias, externamente, bem como baseando-me nas informações, outrora, repassadas pelo requerido a este subscritor, quanto às divisórias e cômodos internos do imóvel residencial, não obstante às informações infra: PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL ESPECIFICADO NOS AUTOS, QUAL SEJA: FAZENDA CACHOEIRINHA, situado nas proximidades da matinha e vilarejo da Lagoa do Capim, Córrego Lucas Novo, neste município de Ibirapuã, estado da Bahia; titulado sob o número 12.084 no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Ibirapuã / Bahia, com área total de 10he (Dez hectares); contendo as benfeitorias descritas adiante: O QUAL, segundo informações de populares das proximidades, PERTENCE, atualmente, AO ADVOGADO ROBERTO SOUZA JAHEL (Residente no município de Nanuque, estado de Minas Gerais; cujo endereço e possíveis contatos pessoais, não souberam e/ou não quiseram revelar) e, portanto, não mais ao requerido, senhor DEUSDETE ALVES MOREIRA; AVALIANDO: *01 - APENAS A ÁREA TERRITORIAL, QUAL SEJA: DEZ HECTARES DE TERRA DE



Assinado eletronicamente por: GILSON DA SILVA SANTOS - 15/04/2024 14:47:03
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24041514470249600000425128271>
Número do documento: 24041514470249600000425128271

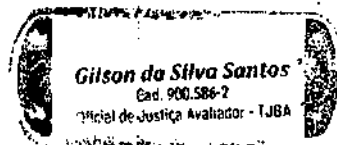
Num. 439937204 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: GIOVANINI FRAGA ZANOTTI - 22/04/2024 17:44:33
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404221744328960000039880244>
Número do documento: 2404221744328960000039880244

Num. 41825100 - Pág. 5

BOA QUALIDADE (Que tomando por referência o preço médio praticado no município para compra e venda do alqueirão de terra com dimensão de 19he e 36a (Dezenove hectares e trinta e seis ares), aufera a quantia de R\$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais) que dividida por 19,36 fica o valor do hectare alçado em R\$ 33.574,38 (Trinta e três mil quinhentos e setenta e quatro reais e trinta e oito centavos)) E, PORTANTO, A ÁREA TOTAL AVALIADA NA IMPORTÂNCIA DE R\$ 335.743,80 (TREZENTOS E TRINTA E CINCO MIL SETECENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E OITENTA CENTAVOS); *02 - APENAS AS BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL (Casa sede para colonos, em razoável estado de conservação e com dimensão de cerca de 200m2 (Duzentos metros quadrados) de área construída; contendo: sala, copa, cozinha, sanitários, três dormitórios, varanda com garagem para dois veículos de passeio; curral para, aproximadamente, duzentos gados bovinos adultos etc.), as quais levando-se em consideração os estados físicos, os materiais utilizados, o tempo de vida útil e os designs arquitetônicos da(s) construção(ões), RESTAM AVALIADAS, CONJUNTAMENTE, NA QUANTIA DE R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS); *03 - O CONJUNTO DOS BENS DESCRITOS NOS ITENS 01 E 02 E, POR CONSEQUINTE, A INTEGRALIDADE DO IMÓVEL, NO EXATO VALOR DE R\$ 635.743,80 (SEISCENTOS E TRINTA E CINCO MIL SETECENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E OITENTA CENTAVOS). Efetuada à penhora e avaliação, nos termos supra, deixei de proceder às intimações do requerido e de sua consorte conjugal e da mesma forma a do atual proprietário do imóvel / terceiro interessado; em razão do quanto informado na certificação em anexo; deixando, ante o exposto, a critério da autoridade judiciária competente e/ou por determinação desta a encargo da(s) parte(s) a quem aproveita, se for o caso, o registro / averbação, no cartório competente, da presente construção / garantia do juízo ora levada a efeito e/ou sua desconsideração / anulabilidade. Nada mais havendo a constar, encerrei o presente termo que, lido e achado conforme, vai devidamente firmado por mim subscritor adiante identificado, que o presente subscrevi com a fé pública do meu cargo! Ibirapuã / Bahia, 14 de abril de 2024; **Gilson da Silva Santos** *Assup*, Oficial de Justiça Avaliador.



Assinado eletronicamente por: GILSON DA SILVA SANTOS - 15/04/2024 14:47:03
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24041514470249600000425128271>
Número do documento: 24041514470249600000425128271

Num. 439937204 - Pág. 6



Assinado eletronicamente por: GIOVANINI FRAGA ZANOTTI - 22/04/2024 17:44:33
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404221744328960000039880244>
Número do documento: 2404221744328960000039880244

Num. 41825100 - Pág. 6

CNM: 135004.2.0002261-47



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2018 - 7 - Frente -

Orcel Titián

MATRICULA Nº 2.261 DATA 17/03/2018 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL RURAL, constituído por uma área de terra medida 10h (dez hectares), denominado CACHOEIRINHA, situado no Córrego Lucas Novo, Município de Ibirapua, Estado da Bahia, titulada sob nº 12.084, contendo benfeitorias constituídas de casa para colonos, cercas, passagens, confrontando-se com Antônio de tal, com João Kretzli, e com quem mais de direito.

PROPRIETÁRIO: DEUSDETE ALVES MOREIRA, brasileiro, casado, pecuarista, inscrito no CPF sob nº 040.920.315-72, residente e domiciliado na Rua Carlos Lacerda, 162, Ibirapua-Bahia.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição da Matrícula 858, Livro 02, datado de 31/10/1979, do CRJ de Medeiros.

ATO: Matrícula descerrada em conformidade com autorização concedida pela Exma. Desembargadora Cynthin Maria Pina Resende, DD, Concedora Geral de Justiça (DJE nº 1.984, 14 de setembro de 2017 -- Cópia arquivada nesta serventia.

OFICIALA SUBSTITUTA: *SUSA*

CARTÓRIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE IBIRAPUÁ-BA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, e dou fé, que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula constante extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973, estando o imóvel livre e desembaraçado de todos os ônus reais, legais ou convencionais.

IBIRAPUÁ - BA

DELUDE DE ARAUJO SERAFIM - OFICIALA SUBSTITUTA

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado de Bahia
Ato Notarial ou do Registro
15.07.ABR23307-8
C3Z30YXO3X
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 52,38 Fiscal: R\$ 37,19 FEECOM: R\$ 14,31 Defensoria: R\$ 1,4 PGE: R\$ 2,08 EMGPA: R\$ 1,0

Total: R\$ 108,44 Data: 2557-002-14935

Pag.: 001/001
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:02:46 horas do dia 04/04/2024.

O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.

Art. 829(Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais Bahia).
Pedido Nº 9792



Assinado eletronicamente por: GILSON DA SILVA SANTOS - 15/04/2024 14:47:03
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24041514470249600000425128271>
Número do documento: 24041514470249600000425128271

Num. 439937204 - Pág. 7



Assinado eletronicamente por: GIOVANINI FRAGA ZANOTTI - 22/04/2024 17:44:33
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404221744328960000039880244>
Número do documento: 2404221744328960000039880244

Num. 41825100 - Pág. 7



Assinado eletronicamente por: GILSON DA SILVA SANTOS - 15/04/2024 14:47:03
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24041514470249600000425128271>
Número do documento: 24041514470249600000425128271

Num. 439937204 - Pág. 8



Assinado eletronicamente por: GIOVANINI FRAGA ZANOTTI - 22/04/2024 17:44:33
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24042217443289600000039880244>
Número do documento: 24042217443289600000039880244

Num. 41825100 - Pág. 8

CNM: 135004.2.0000617-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha nº:

Comarca de Ibirapua - Bahia

Ano:

Neuza Viana Prates - Oficial

Matricula: Data: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

MATRICULA Nº 617 LIVRO Nº 2-B FLS. 144.

DATA = Ibirapua, 05 de Fevereiro de 2003.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL CORREGO LUCAS NOVO,
MUNICIPIO DE IBIRAPUA ESTADO DA BAHIA.

IMÓVEL: - Uma área de terras legítimas, medindo 09há. e 68 (nove hectares e sessenta e oito), equivalente a 02 (dois) alqueires geométricos, contendo benfeitorias diversas de cercas, pastagens, capoeiras a serem desmembrada da FAZENDA CACHOEIRINHA, que passará a denominar-se de FAZENDA SANTOS, sítio no Corrego Lucas Novo, neste Município e nesta Comarca de Ibirapua, Bahia, limitando-se por seus diversos com o comprador e o vendedor. Cadastrada no INCRA sob nº. 325.023.000.809-1.

PROPRIETÁRIOS: - Marlei Santos Krettili e sua esposa Ana Célia Souza Cruz Krettili, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados no Município de Ibirapua, Bahia, portadores do CPF nº. 104.363.608-02.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição de nº. 15781 deste Cartório.

OFICIAL *Neuza Viana Prates*

REGISTRO Nº 617 LIVRO 2-B FLS. Nº. 144.

TÍTULO: - Compra.

ADQUIRENTE: - GABRIEL PEREIRA DOS SANTOS, brasileiro, casado, mecânico, residente e domiciliado em Ibirapua, Bahia, portador do CPF nº. 090.484.088-30.

TRANSMITENTES: - Marlei Santos Krettili e sua esposa Ana Célia Souza Cruz Krettili, acima já qualificados.

FORMA DO TÍTULO: - Escritura Pública de compra e venda lavrada em 12 de março de 2002, cartório do 1º. Ofício da Comarca de Nanuque, Minas Gerais, no livro nº. 63, fls. 157 e verso, pelo Tabelião, Hênio Cesar Ferreira.

VALOR AVALIADO: - R\$9.498,00.

CONDIÇÕES: - O imóvel passou a denominar-se FAZENDA SANTOS.

OFICIAL *Neuza Viana Prates*

REGISTRO Nº 617 LIVRO 2-B FLS. Nº. 144.

DATA: - IBIRAPUA, 05 DE JUNHO DE 2009.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição de nº. 1617 livro 2-B deste Cartório.

TÍTULO: - Compra.

ADQUIRENTE: - ROBERTO SOUZA JAMEL, brasileiro, vivo, advogado, portador do CPF nº. 094.129.486-20, residente e domiciliado na cidade de Nanuque, Minas Gerais.

TRANSMITENTES: - Gabriel Pereira dos Santos e sua esposa Eliane Moreira Damacena dos Santos, brasileiros, casados, maiores, ele mecânico, ela do lar, portadores dos CPF nº.s 090.484.088-30 e ela, nº. 986.588.035-48, neste ato representados por seu procurador, Josenilton Ferreira Damaceno, brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Ibirapua, Bahia, portador da Carteira de Identidade nº. 2615882-SSP-BA e do CPF nº. 578.334.786-87, conforme procuração.



Pag.: 001/002

Cortado na última página



Assinado eletronicamente por: GILSON DA SILVA SANTOS - 15/04/2024 14:47:03
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24041514470249600000425128271>
Número do documento: 24041514470249600000425128271

Num. 439937204 - Pág. 9



Assinado eletronicamente por: GIOVANINI FRAGA ZANOTTI - 22/04/2024 17:44:33
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404221744328960000039880244>
Número do documento: 2404221744328960000039880244

Num. 41825100 - Pág. 9

CNM: 135304.2.0000617-52

FORMA DO TÍTULO: - Escritura Pública de compra e venda lavrada em 08 setembro de 2008, no Cartório do 1º. Ofício de Notas da Comarca de Nanuque, Minas Gerais, no livro 75-N, Us. 148 e V. pelo Escrevente Juramentado Higor Alves de Souza.
VALOR: - R\$ 27.104,00 (vinte e sete mil, cento e quatro reais).
CONDIÇÕES: - As de praxe.

OFICIAL Apurva Viana Pires

TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerro a presente folha desta matrícula que terá continuação na folha seguinte com as subsequências em na mesma ordem com a finalidade de uniformizar os cartórios de computação adotados nesta Serventia (Art. 4º da Lei 8933, de 1994);
Ibirapua - BA, 26 de 06 de 2024
A Oficial, Apurva Viana Pires
Out. Este termo não encerra a matrícula.



**CARTÓRIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE IBIRAPUÁ-BA**

CERTIDÃO DE INTEREDIUM - NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, e dou fé, que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula 617, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973, estando o imóvel livre e desembaraçado de todos os ônus reais, legais ou convencionais.
Ibirapua - Ba, 11 de 04 de 2024

DELUDE DE GILSON DA SILVA SANTOS - OFICIALA SUBSTITUTA

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
2557-AB933-405-B
QSNCE7878J
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Emolumentos: R\$ 52,38 Fiscal: R\$ 37,19 FISCOM: R\$ 14,31 Defensoria: R\$ 1,4 FGE: R\$ 2,08 FEMPRE: R\$ 1,08
Total: R\$ 108,44 Data: 2557-002-15031
Peg.: 002/002
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Certidão expedida às 13:54:05 horas do dia 11/04/2024.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Art. 829(Código de Normas de Serviços dos Offícios Extrajudiciais Bahia).
Pedido Nº 9532



Assinado eletronicamente por: GILSON DA SILVA SANTOS - 15/04/2024 14:47:03
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404151447024960000425128271>
Número do documento: 2404151447024960000425128271

Num. 439937204 - Pág. 10



Assinado eletronicamente por: GIOVANINI FRAGA ZANOTTI - 22/04/2024 17:44:33
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404221744328960000039880244>
Número do documento: 2404221744328960000039880244

Num. 41825100 - Pág. 10

Retificação da certificação de ID 439937204, laudas 03 e 04: Certifico e dou fé que foi procedida, nos termos da certificação inicialmente especificada; o devido cumprimento do respectivo ordenamento judicial, cuja finalidade fora atingida em parte; uma vez que embora procedida a penhora e avaliação do bem determinado / especificado nos presentes autos, não foram procedidas, ante o exposto na supramencionada certificação, às intimações do requerido e da sua consorte conjugal e da mesma forma a do terceiro interessado / atual proprietário do imóvel ora judicialmente contrastado; devolvendo-o, nesta oportunidade, ao cartório para os devidos fins! Ibirapuã / Bahia, 15 de abril de 2024; **Gilson da Silva Santos Medeiros, oficial de justiça.**



Assinado eletronicamente por: GILSON DA SILVA SANTOS - 15/04/2024 19:09:37
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24041519093691800000425179366>
Número do documento: 24041519093691800000425179366

Num. 439993308 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: GIOVANINI FRAGA ZANOTTI - 22/04/2024 17:44:33
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24042217443289600000039880244>
Número do documento: 24042217443289600000039880244

Num. 41825100 - Pág. 11