



**Ofício nº 3/2025-DESENVOLVE-SE**

**Aracaju, 27 de janeiro de 2025.**

Ao Senhor

**Cristiano Barreto Guimarães**

Secretário Especial de Governo do Estado de Sergipe

Palácio do Governo do Estado de Sergipe

Aracaju – SE

**Assunto: Encaminhamento de Minuta de Decreto que Declara de Utilidade Pública, para Fins de Desapropriação, Área Necessária à Implantação de Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju-SE**

Senhor Secretário,

Em atenção ao planejamento estratégico para o desenvolvimento e fortalecimento do setor turístico, econômico e cultural da cidade de Aracaju, temos a satisfação de encaminhar, por meio deste ofício, a **minuta de Decreto** que declara de **Utilidade Pública**, para fins de **desapropriação**, uma área necessária à implantação de um **Polo Turístico, Gastronômico e Cultural**, na referida cidade.

Considerando a importância dessa ação para o fomento ao turismo, a geração de empregos e a promoção da integração da comunidade com as riquezas culturais e gastronômicas de nosso Estado, a execução deste projeto será um marco para o fortalecimento da nossa economia local, contribuindo para o desenvolvimento sustentável de Sergipe e sua crescente visibilidade no cenário nacional e internacional.

Junto a este ofício, estamos encaminhando a documentação completa referente à **titularidade da área** e o **georreferenciamento** para que possam ser tomadas as providências necessárias à formalização e publicação do Decreto.

Adicionalmente, informamos que a Agência Sergipe de Desenvolvimento avaliará a viabilidade de estruturação de um projeto de concessão e Parceria Público-Privada (PPP) para a área objeto de desapropriação, com o objetivo de garantir a eficiência na gestão e operação do empreendimento, bem como atrair investimentos que potencializem os benefícios econômicos e sociais para o Estado.

---

AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO S/A ; CNPJ 51.813.615/0001-78

www.desenvolve.se.gov.br - 79 3012-3334

Av. Mário Jorge Menezes Vieira, 667, Coroa do Meio, Aracaju/se | CEP 49035-100

e-DOC\* – Documento Virtual válido conforme Decreto nº 40.394/2019

Aproveitamos a oportunidade para reiterar a importância da celeridade na tramitação deste processo, tendo em vista o impacto positivo que a concretização deste projeto trará para o nosso Estado, nas áreas social, cultural e econômica.

Na certeza de podermos contar com a vossa habitual atenção e colaboração, aguardamos a aprovação da minuta do Decreto para seguirmos com as etapas subsequentes de execução do projeto.

**Atenciosamente,**



**ASSINADO ELETRONICAMENTE**  
Verificar autenticidade conforme mensagem  
apresentada no rodapé do documento

Milton Arthur Vasconcelos de Andrade Cruz  
**Diretor(a) Presidente**

**Anexos:**

1. Minuta do Decreto
2. Documentação de Titularidade da Área
3. Georreferenciamento da Área

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: QIBI-ICXX-ADN0-FHNQ



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Milton Arthur Vasconcelos de Andrade Cruz \*\*\*49686\*\*\* Gabinete da Presidência - DESENVOLVE-SE Agência Sergipe de Desenvolvimento 27/01/2025 09:51:35 (Docflow)



**Ofício nº 3/2025-DESENVOLVE-SE**

**Aracaju, 27 de janeiro de 2025.**

Ao Senhor  
**Cristiano Barreto Guimarães**  
Secretário Especial de Governo do Estado de Sergipe  
Palácio do Governo do Estado de Sergipe  
Aracaju – SE

**Assunto: Encaminhamento de Minuta de Decreto que Declara de Utilidade Pública, para Fins de Desapropriação, Área Necessária à Implantação de Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju-SE**

Senhor Secretário,

Em atenção ao planejamento estratégico para o desenvolvimento e fortalecimento do setor turístico, econômico e cultural da cidade de Aracaju, temos a satisfação de encaminhar, por meio deste ofício, a **minuta de Decreto** que declara de **Utilidade Pública**, para fins de **desapropriação**, uma área necessária à implantação de um **Polo Turístico, Gastronômico e Cultural**, na referida cidade.

Considerando a importância dessa ação para o fomento ao turismo, a geração de empregos e a promoção da integração da comunidade com as riquezas culturais e gastronômicas de nosso Estado, a execução deste projeto será um marco para o fortalecimento da nossa economia local, contribuindo para o desenvolvimento sustentável de Sergipe e sua crescente visibilidade no cenário nacional e internacional.

Junto a este ofício, estamos encaminhando a documentação completa referente à **titularidade da área** e o **georreferenciamento** para que possam ser tomadas as providências necessárias à formalização e publicação do Decreto.

Adicionalmente, informamos que a Agência Sergipe de Desenvolvimento avaliará a viabilidade de estruturação de um projeto de concessão e Parceria Público-Privada (PPP) para a área objeto de desapropriação, com o objetivo de garantir a eficiência na gestão e operação do empreendimento, bem como atrair investimentos que potencializem os benefícios econômicos e sociais para o Estado.

---

AGÊNCIA SERGIPE DE DESENVOLVIMENTO S/A ; CNPJ 51.813.615/0001-78

www.desenvolve.se.gov.br - 79 3012-3334

Av. Mário Jorge Menezes Vieira, 667, Coroa do Meio, Aracaju/se | CEP 49035-100

e-DOC\* – Documento Virtual válido conforme Decreto nº 40.394/2019

Aproveitamos a oportunidade para reiterar a importância da celeridade na tramitação deste processo, tendo em vista o impacto positivo que a concretização deste projeto trará para o nosso Estado, nas áreas social, cultural e econômica.

Na certeza de podermos contar com a vossa habitual atenção e colaboração, aguardamos a aprovação da minuta do Decreto para seguirmos com as etapas subsequentes de execução do projeto.

**Atenciosamente,**



**ASSINADO ELETRONICAMENTE**  
Verificar autenticidade conforme mensagem  
apresentada no rodapé do documento

Milton Arthur Vasconcelos de Andrade Cruz  
**Diretor(a) Presidente**

**Anexos:**

1. Minuta do Decreto
2. Documentação de Titularidade da Área
3. Georreferenciamento da Área

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: QIBI-ICXX-ADN0-FHNQ



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/01/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Milton Arthur Vasconcelos de Andrade Cruz - 27/01/2025 09:51:35 (Docflow)



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**DECRETO Nº**

**DE DE DE 2024**

Declara de Utilidade Pública, para fins de Desapropriação, 01 (uma) área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju- SE.

**O GOVERNADOR DO ESTADO DE SERGIPE**, no uso das atribuições que lhe são conferidas nos termos do art. 84, incisos V, VII e XXI, da Constituição Estadual; de acordo com o Decreto-Lei (Federal) nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações; com observância ao que prescreve o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal; bem como o constante do proc. digitalizado sob nº **XXXXXXXX** e

**CONSIDERANDO** a importância estratégica da implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural na cidade de Aracaju para o fortalecimento do setor turístico, econômico e cultural da região;

**CONSIDERANDO** que a execução desse projeto visa fomentar o turismo, gerar empregos e promover a integração da comunidade com as potencialidades culturais e gastronômicas do Estado de Sergipe;

**CONSIDERANDO** a necessidade de desapropriação do imóvel localizado na Rua Alda Mesquita Teixeira, nº 401, Bairro Coroa do Meio, Aracaju-SE, CEP: 49036-240 para viabilizar a execução do referido projeto;

**CONSIDERANDO** o objeto social da DESENVOLVE-SE, que visa impulsionar o desenvolvimento econômico do Estado de Sergipe, conforme suas competências estabelecidas no art. 3º da Lei nº 9.180, de 11 de abril de 2023, que inclui: a criação de condições para a melhoria da competitividade dos setores econômicos do Estado nos mercados nacional e internacional; o aprimoramento do ambiente de negócios no Estado; e o desenvolvimento e execução de projetos estruturantes, incluindo a coordenação e realização das ações necessárias e indispensáveis à implementação de projetos de interesse público,

**DECRETA:**

**Art. 1º** Fica declarada de Utilidade Pública, para fins de Desapropriação, 01 (uma) área necessária à implantação de de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju- SE, de acordo com disposto nos § 1º deste artigo.

**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO**DECRETO Nº**  
**DE DE DE 2024**

§ 1º **ÁREA** - Imóvel urbano está localizado no município de Aracaju-SE, à Rua Alda Mesquita Texeira, S/Nº, bairro Coroa do Meio, correspondente ao domínio útil de uma área de terreno acrescido de marinha, medindo pelo lado noroeste 161,79 m, pelo lado sudeste 112,88m, e pelo nordeste 88,40m, perfazendo uma área de 5.000,00 m<sup>2</sup>, conforme descrição a seguir:

I - A área a ser objeto de **DESAPROPRIAÇÃO** para implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju- SE é de **PROPRIEDADE** da empresa **FENIX PATRIMONIAL LTDA**, inscrita no CNPJ nº 55.586.247/0001-23.

II - Área contempla uma poligonal e está composta por 13 vértices dispostos na seguinte ordem: Partindo do Vértice 1, fazendo limite e definido pela coordenada geográfica de Latitude 10°56'48,71" Sul e Longitude 37°02'56,59" Oeste, Datum SIRGAS-2000 e pela coordenada plana UTM 8.789.202,021m Norte e 713.206,164m Leste, referida ao meridiano central 39° WGr; deste, confrontando neste trecho com **ÁREA DA PREFEITURA** (BCI = 33010010232) , no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 85,23m e azimute plano de 115°21'22" chega-se ao Vértice 2, com coordenadas UTM 8.789.165,520m Norte e 713.283,187m Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 10,38m e azimute plano de 202°09'45", chega-se ao Vértice 3, com coordenadas UTM 8.789.155,904m Norte e 713.279,271m Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 6,36m e azimute plano de 201°47'29", chega-se ao Vértice 4, com coordenadas UTM 8.789.150,000m Norte e 713.276,910m Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 5,20m e azimute plano de 201°47'29", chega-se ao Vértice 5, com coordenadas UTM 8.789.145,173m Norte e 713.274,980m Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 13,79m e azimute plano de 197°00'19", chega-se ao Vértice 6, com coordenadas UTM 8.789.131,987m Norte e 713.270,948m Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 23,53m e azimute plano de 197°01'49", chega-se ao Vértice 7, com coordenadas UTM 8.789.109,487m Norte e 713.264,056m Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 9,85m e azimute plano de 195°24'16", chega-se ao Vértice 8, com coordenadas UTM 8.789.099,989m Norte e 713.261,439m Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 3,92m e

**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO**DECRETO Nº**  
**DE DE DE 2024**

azimute plano de 192°52'50", chega-se ao Vértice 9, com coordenadas UTM 8.789.096,163m Norte e 713.260,564m Leste, deste confrontando neste trecho com RUA EXISTENTE, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 1,19m e azimute plano de 190°47'34", chega-se ao Vértice 10, com coordenadas UTM 8.789.094,995m Norte e 713.260,341m Leste, deste confrontando neste trecho com ÁREA PERTENCENTE À PREFEITURA, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 32,49m e azimute plano de 257°25'21", chega-se ao Vértice 11, com coordenadas UTM 8.789.087,921m Norte e 713.228,635m Leste, deste confrontando neste trecho com RUA EXISTENTE, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 107,57m e azimute plano de 348°24'02", chega-se ao Vértice 12, com coordenadas UTM 8.789.193,292m Norte e 713.207,007m Leste, deste confrontando neste trecho com RUA EXISTENTE, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 5,78m e azimute plano de 353°43'24", chega-se ao Vértice 13, com coordenadas UTM 8.789.199,038m Norte e 713.206,375m Leste, deste confrontando neste trecho com RUA EXISTENTE, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 2,99m e azimute plano de 355°57'28", chega-se ao Vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de 5.000,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 2º** O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos deste Decreto é para fins de DESAPROPRIAÇÃO devendo ser utilizado pelo Estado de Sergipe, por intermédio da Agência Sergipe de Desenvolvimento S.A. – DESENVOLVE-SE, objetivando a implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju- SE.

**Art. 3º** Fica a Agência Sergipe de Desenvolvimento S.A. – DESENVOLVE-SE, entidade pública integrante da administração indireta do Estado de Sergipe, autorizada a promover, por via administrativa, no caso de anuência ou acordo com o proprietário, a instituição da desapropriação mediante escritura pública da área de terra declarada de utilidade pública conforme o disposto no art. 6º, do Decreto-lei nº 3.365/41, ou judicial, após aprovação administrativa da Procuradoria Geral do Estado – PGE, na hipótese contrária.

**Parágrafo único.** Para fins de imissão provisória na posse do imóvel constituído pela área de terra referida neste Decreto, pode ser alegada a urgência a que se refere o art. 15 do Decreto-Lei (Federal) nº 3.365, de 21 de junho de 1941, cumpridas as exigências legais.

**Art. 4º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**DECRETO Nº**  
**DE DE DE 2024**

**Art. 5º** Revogam-se as disposições em contrário.

Aracaju, de de 2024; 202º da Independência e  
135º da República.

***FÁBIO MITIDIERI***  
***GOVERNADOR DO ESTADO***

***Jorge Araujo Filho***  
***Secretário de Estado-Chefe da Casa Civil***

***Luiz Roberto Dantas Santana***  
***Secretário de Estado do Desenvolvimento***  
***Urbano e Infraestrutura***

***Cristiano Barreto Guimarães***  
***Secretário Especial de Governo***

## CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA UNIPESSOAL “FÊNIX PATRIMONIAL LTDA”

**WANDERSON DOS SANTOS NASCIMENTO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nascido em 19/12/1983, advogado, portadora da CI/RG nº 1273687280 SSP/BA e do CPF nº 018.455.025-40, residente e domiciliado na Rua Maria Nazareth Barros Santos, nº 280, Bloco Vernon, Apto 402, Bairro Farolandia, CEP 49.030-830 - Aracaju/SE, resolve constituir uma **SOCIEDADE LIMITADA UNIPESSOAL**, mediante as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** – A sociedade girará sob o nome empresarial de **FÊNIX PATRIMONIAL LTDA**.

**CLÁUSULA SEGUNDA** – A sociedade terá a sua sede na **AVENIDA PEDRO PAES DE AZEVEDO, Nº 194, LOJA 02, BAIRRO SALGADO FILHO, CEP 49.020-450 - ARACAJU/SE**, podendo a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada pelo sócio.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Endereço apenas para contato da empresa, visto que todas as atividades do objeto social serão executadas em estabelecimentos de terceiros.

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O início da atividade dar-se-á com a assinatura do presente contrato e o prazo de duração será indeterminado.

**CLÁUSULA QUARTA** – A sociedade terá como objeto social **COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS**.

**CLÁUSULA QUINTA** – O capital social será de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, dividido em 100.000 (cem mil) quotas de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, subscrito e integralizado neste ato, em moeda corrente do País, pelo sócio:

SÓCIO	Nº DE QUOTAS	VALOR R\$	%
Wanderson dos Santos Nascimento	100.000	R\$ 100.000,00	100%
<b>TOTAL</b>	<b>100.000</b>	<b>R\$ 100.000,00</b>	<b>100%</b>

**CLÁUSULA SEXTA** – A responsabilidade do sócio único é solidária e limitada à importância total do capital social integralizado, nos termos do artigo 1.052, da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, respondendo solidariamente pela integralização do capital social da sociedade limitada unipessoal.

**CLÁUSULA SÉTIMA** – Fica investido na função de administrador da sociedade limitada unipessoal o sócio único **WANDERSON DOS SANTOS NASCIMENTO**, com os poderes e atribuições de gerir e administrar os negócios da sociedade, representá-la ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, perante órgãos públicos, instituições financeiras, entidades privadas e terceiros em geral, bem como praticar todos os demais atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade,

## **CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA UNIPESSOAL “FÊNIX PATRIMONIAL LTDA”**

---

autorizado o uso do nome empresarial individualmente, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao objeto social como fiança, aval, endosso.

**CLÁUSULA OITAVA** – O sócio único declara, sob as penas da lei, que não está impedida de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

**CLÁUSULA NONA** – O sócio único poderá fixar uma retirada mensal, a título de “pró-labore”, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

**CLÁUSULA DECIMA** – Falecendo ou interditado o sócio único, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA** – Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, será procedido à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao sócio único, os lucros ou perdas apuradas. Podendo, antes disso, serem realizados balanços mensais, com a efetiva distribuição dos resultados ao sócio único a cada mês.

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA** – Fica eleito o foro da Comarca de Aracaju/SE, para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por estar, assim, ajustado, assina o presente, para que produza efeitos legais.

Aracaju/SE, 18 de junho de 2024.

**WANDERSON DOS SANTOS NASCIMENTO**  
Sócio único/Administrador



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa FÊNIX PATRIMONIAL LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
01845502540	WANDERSON DOS SANTOS NASCIMENTO



CERTIFICO O REGISTRO EM 19/06/2024 08:28 SOB Nº 28200902851.  
PROTOCOLO: 240277864 DE 19/06/2024.  
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12408565520. CNPJ DA SEDE: 55586247000123.  
NIRE: 28200902851. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 18/06/2024.  
FÊNIX PATRIMONIAL LTDA

NAYARA SIQUEIRA BRITO  
SECRETÁRIA-GERAL  
[www.agiliza.se.gov.br](http://www.agiliza.se.gov.br)

TEM FÉ PÚBLICA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

07336310

USO OBRIGATÓRIO  
IDENTIDADE CIVIL PARA TODOS OS FINS LEGAIS  
(Art. 13 da Lei nº 8.906/94)



ASSINATURA DO PORTADOR

*Wanderson dos S. Casamento*

OBSERVAÇÕES





# ORDEN DOS ADVOGADOS DO BRASIL

CONSELHO SECCIONAL DE SERGIPE  
IDENTIDADE DE ADVOGADO

NOME

WANDERSON DOS SANTOS NASCIMENTO

INSCRIÇÃO

4793

FILIAÇÃO

VALDOMIRO BISPO NASCIMENTO

NEUZA FRANCISCA DOS S. NASCIMENTO

NATURALIDADE

ITABUNA-BA

DATA DE NASCIMENTO

19/12/1983

RG

1273687280 - SSP/BA

CPF

018.455.025-40

VIA

EXPEDIDO EM

02

26/07/2023



DANNIEL ALVES COSTA  
PRESIDENTE

## Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

<b>CNPJ:</b>	55.586.247/0001-23
<b>NOME EMPRESARIAL:</b>	FENIX PATRIMONIAL LTDA
<b>CAPITAL SOCIAL:</b>	R\$100.000,00 (Cem mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

<b>Nome/Nome Empresarial:</b>	WANDERSON DOS SANTOS NASCIMENTO
<b>Qualificação:</b>	49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 19/06/2024 às 12:18 (data e hora de Brasília).





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>55.586.247/0001-23</b> <b>MATRIZ</b>	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>19/06/2024</b>	
NOME EMPRESARIAL <b>FENIX PATRIMONIAL LTDA</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE <b>EPP</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>Não informada</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>			
LOGRADOURO <b>AV PEDRO PAES DE AZEVEDO</b>	NÚMERO <b>194</b>	COMPLEMENTO <b>LOJA 02</b>	
CEP <b>49.020-450</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>SALGADO FILHO</b>	MUNICÍPIO <b>ARACAJU</b>	UF <b>SE</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>FENIXPATRIMONIALLTDA@GMAIL.COM</b>	TELEFONE <b>(79) 9999-9999/ (0000) 0000-0000</b>		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>19/06/2024</b>		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****		

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **19/06/2024** às **12:16:08** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

MATRÍCULA 22.329

Matriculo N. 22.329 Data 21 de Setembro de 1989 Imóvel: Imóvel sito no Loteamento "COROA DO MEIO", Quadra ZV-1, 3ª Etapa (Marina Pública) Bairro Coroa do Meio, nesta Capital, correspondente ao domínio útil de uma área de terreno acrescido de marinha, medindo pelo lado noroeste 161,79m, pelo lado sudeste 112,88m e pelo nordeste 88,40m perfazendo uma área de 5.000,00m<sup>2</sup>. - Limita-se pelo noroeste com o Calçadão do rio Poxim, pelo sudeste com o Calçadão da Marina e pelo nordeste com terreno aforado à - EMURB.REGISTRO ANTERIOR: 4739 livro 02. PROPRIETÁRIO: EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB - CGC 13.118.245/0001-60. Dou fé. -  
O Oficial: *Manoel de Souza Fery Vaz*

R.1- 22.329: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em notas do 1º Ofício desta Capital, livro 511, fls.014, em 20 de Setembro de 1989, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por CORSAL - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA., sita nesta Cidade na Av. Sete de Setembro, 976, Bairro Getúlio Vargas, CGC 13.358.049/0001-62 por compra a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB - CGC 13.118.245/0001-60 pelo preço de Ncz\$ 457.100,00 sem condição. Dou fé. Aracaju, 21 de Setembro de 1989. O Oficial: *Manoel de Souza Fery Vaz*.

R.2- 22.329: CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL - ESF - 89-00059-5, emitida em 06 de Outubro de 1989. VALOR: Ncz\$ 2.007.030,00. VENCIMENTO: 09 de Outubro de 1994. CREDOR: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A. - BANESE. EMITENTE: AUGUSTU'S - EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A., CGC 32.725.145/0001-46, com sede na rua Pacatuba, 254, nesta Capital, Edifício Paulo Figueiredo, sala 307, - Intervinentes: Corsal - Comércio e Representações São Salvador Ltda., CGC 13.358.049/0001-62, com sede na Av. Sete de Setembro, 976, Bairro Getúlio Vargas nesta Capital. Lourival Mendes de Oliveira Neto CIC 310.702.215-20. José Augusto - Celestino Oliveira CIC 227.303.891-72. Hipotecantes - José Augusto Celestino Oliveira e Iranice de Almeida Oliveira. - CORSAL - Comércio e Representações São Salvador Ltda. AVALISTAS: José Augusto Celestino Oliveira e Iranice de Almeida Oliveira. Em Hipoteca de 1º Grau, sem concorrência de terceiros nos termos da Lei 6.840/80, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade da CORSAL. O saldo devedor da Emitente será reajustado monetariamente de acordo com a variação do índice IPC. Os juros são devidos à taxa de 10%a.a. Incorpora-se-ão à hipoteca ora constituída as edificações civis e equipamentos, instalações e acessórios previstas, no projeto que serão incravados no imóvel objeto da presente matrícula. Amortização: 45 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal da dívida reajustada nos termos da cláusula Sexta, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não pagas, vencendo-se a primeira prestação em 09 de Fevereiro de 1991. Dou fé. Aracaju, 06 de Outubro de 1989. O Oficial: *Manoel de Souza Fery Vaz*

R.3- 22.329: CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL - ESF - 90/00002-1, emitida em 06 de Março de 1990. VALOR: Ncz\$ 2.000.000,00. VENCIMENTO: 09 de Fevereiro de 1995. CREDOR: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A. - BANESE. EMITENTE: AUGUSTU'S - EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A., CGC 32.725.145/0001-46, com sede na rua Pacatuba, 254, ed. Paulo Figueiredo, sala 307, nesta Capital. INTERVENIENTE: CORSAL - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA., CGC 13.358.049/0001-62, com sede na Av. Sete de Setembro, 976, Bairro Getúlio Vargas, nesta Capital. HIPOTECANTES: José Augusto Celestino Oliveira e Iranice de Almeida - Oliveira CIC 227.303.891-72. CORSAL - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA., CGC 13.358.049/0001-62. Lourival - Mendes de Oliveira Neto e José Augusto Celestino Oliveira. Avalistas: José Augusto Celestino Oliveira CIC 227.303.891 - 72 e Iranice de Almeida Oliveira Lourival Mendes de Oliveira Neto e Adilma Ribeiro Oliveira. Em Hipoteca Cédular do - 2º grau, sem concorrência de terceiros nos termos da Lei 6.840/80, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade da CORSAL. Juros: 11,5%a.a. Amortização: 48 prestações mensais e sucessivas cada uma delas no valor do principal da

**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

do principal da dívida, reajustado nos termos da cláusula Sexta, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não pagas, - vencendo-se a primeira prestação em 09 de Março de 1991. Dou fé. Aracaju, 07 de Março de 1990. O Oficial: *[assinatura]*

R.4- 22.329: Em 03 de setembro de 1998. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe- 3ª Vara. Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº 140/98. Processo nº 95.04776-4/Classe III/SEF, de 29 de janeiro de 1998. EXEQUENTE FAZENDA NACIONAL. EXECUTADO: CORSAL COMERCIO E REPRESENTAÇÃO SAO SALVADOR LTDA e OUTROS. O Juiz Federal Dr. Carlos Rabelo Junior, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula.  
O Oficial: *[assinatura]*.

R.5- 22.329: Em 03 de setembro de 1998. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe - 3ª Vara. Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº 139/98. Processo nº 95.04793-4/Classe III/SEF, de 29 de janeiro de 1998. EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL. EXECUTADO: CORSAL COMERCIO E REPRESENTAÇÃO SAO SALVADOR LTDA E OUTROS. O Juiz Federal DR. Carlos Rabelo Junior, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula.  
O Oficial: *[assinatura]*.

R.6- 22.329: Em 31 de Maio de 1999. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. Mandado de Penhora. e Avaliação, Processo 93.14239-9 SEF-1ª Vara, o Dr. Ricardo Cesar Mandarino Barretto, Juiz Federal da 1ª Vara, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, sendo a Exequente a INSS, e o Executado AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS ARTISTICOS S.A..  
O Oficial: *[assinatura]*.

R.7- 22.329: Em 31 de Maio de 1999. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. Mandado de Penhora. e Avaliação, Processo 92.13012-7 SEF-1ª Vara, o Dr. Edmilson da Silva Pimenta, Juiz Federal da 1ª Vara, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, sendo a Exequente a INSS, e o Executado AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS ARTISTICOS S.A..  
O Oficial: *[assinatura]*.

R.8-22.329: Em 08 de maio de 2000. PENHORA. Conforme Auto de Penhora, Depósito e Avaliação, de 27 de abril de 2000, processo nº 981180428-4, fica penhorado o imóvel objeto da presente matrícula. Exequente: FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL. Executado: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A.  
O Oficial: *[assinatura]*.

R.9-22.329: Em 5 de Junho de 2000. PENHORA. Estado de Sergipe Poder Judiciário. Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca de Aracaju/SE. Mandado de Penhora, Arresto e Avaliação, datado de 02 de Junho de 2000. Processo nº 991180023-7. Execução Fiscal - Fazenda Pública Estadual/Municipal. A Juíza de Direito da 18ª Vara Cível, Drª. Elvira Maria de Almeida, manda que se proceda a penhora, do imóvel objeto da presente matrícula, sendo a EXECUTADO AUGUSTU'S EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A. EXEQUENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU.  
O OFICIAL: *[assinatura]*

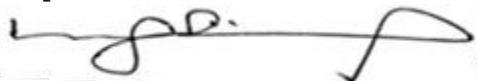
R.10-22.329: Em 13 de setembro de 2001. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. Mandado de Penhora e Avaliação, Processo nº 92.13011-9 SEF 4ª Vara, o Dr. Edmilson da Silva Pimenta, Juiz Federal da 4ª Vara, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, sendo Exequente o INSS, e o Executado CORSAL COM. E REPRES. S. SALVADOR LTDA e Outros.  
O Oficial: *[assinatura]*

**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

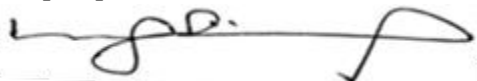
R.11-22.329: Em 27 de março de 2003. **PENHORA**. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível. Processo nº 200010301264. Natureza: Execução. **EXEQUENTE**: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A. **EXECUTADO**: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S.A. e **OUTROS**. Mandado de Citação, Penhora, Arresto e Avaliação, de 10 de fevereiro de 2003. A Juíza de Direito Drª. Simone de Oliveira Fraga, da 3ª Vara Cível da Comarca de Aracaju/SE., manda que se proceda a penhora, do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da Corsal Comércio e Representações São Salvador Ltda.



R.12 - Em 01 de setembro de 2003. **PENHORA**. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Mandado de Citação, Penhora, Arresto e Avaliação, datado de 10 de fevereiro de 2003, e Auto de Penhora datado de 26 de março de 2003. Processo nº 200010301264. Natureza: Execução Fiscal Fazenda Est./Mun. **EXEQUENTE**: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A **EXECUTADO**: AUGUSTUS EMPREENDIMENTO TURISTICOS S/A, a Juíza de Direito Drª Simone de Oliveira Fraga, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da CORSAL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA.

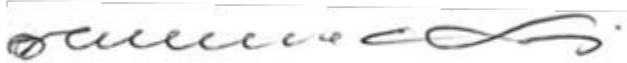


R.13 - Em 26 de janeiro de 2004. **PENHORA**. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Mandado de Penhora/Avaliação, datado de 12 de janeiro de 2004, e Auto de Penhora datado de 23 de janeiro de 2004. Processo nº 200111202196. Natureza: Execução Fiscal. **EXEQUENTE**: MUNICÍPIO DE ARACAJU. **EXERCUTADO**: CORSAL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA, o Juiz de Direito Dr Osório de Araujo Ramos Filho, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da CORSAL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA.



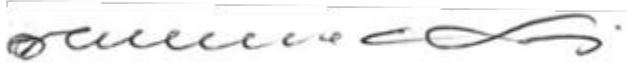
R.14 - Em 26 de setembro de 2006. **PENHORA**. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. Mandado de Penhora e Avaliação, MAN 0004.001704-7/2006, datado de 18 de julho de 2006 e Auto de Penhora e Depósito, datado de 13 de setembro de 2006. Processo nº 2000.85.00.005916-3 Classe III. Execução Fiscal/SEF - 4ª Vara. **EXEQUENTE**: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. **EXECUTADO**: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A. O Juiz Federal, da 4ª Vara, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da Corsal Comércio e Representações São Salvador Ltda.

O Oficial: mc



AV.15 - Em 14 de novembro de 2006. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Nos termos da Carta de Liberação de Garantia Real, expedida pelo BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A - BANESE, datado de 07 de novembro de 2006, fica cancelado o ônus hipotecário objeto do R.2 retro. Selo nº DA790818. Guia de Recolhimento nº 143060035716.

O Oficial:c



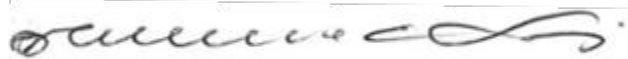
**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

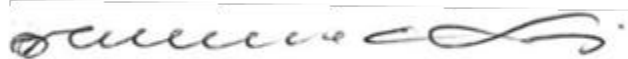
AV.16 - Em 14 de novembro de 2006. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Nos termos da Carta de Liberação de Garantia Real, expedida pelo BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A - BANESE, datado de 07 de novembro de 2006, fica cancelado o ônus hipotecário objeto do R.3 retro. Selo nº DA790819. Guia de Recolhimento nº 143060035716.

O Oficial:c



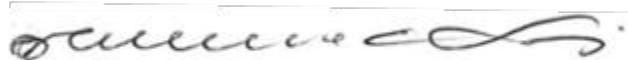
Av.17- Em 02 de março de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Of.nº 11/2007. Aracaju, 10 de janeiro de 2007. Processo nº 200010301264. NATUREZA: Execução. EXEQUENTE: BANESE. EXECUTADO: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS e seus coobrigados. A Juíza de Direito Substituta Drª. Jocelaine Costa Ramires de Oliveira, autoriza o **cancelamento da Penhora**, objeto do **R.11 retro**.

O Oficial:c



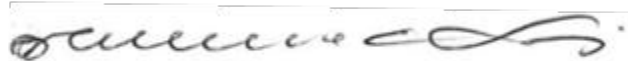
Av.18 - Em 16 de agosto de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Of.nº 268/2007. Aracaju, 10 de agosto de 2007. Processo nº 199811804284. NATUREZA: Execução Fiscal. EXEQUENTE: FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL. EXECUTADO: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A. A Juíza de Direito Substituta Drª. Elvira Maria de Almeida, autoriza o **cancelamento da Penhora**, objeto do **R.8 retro**.

O Oficial:m



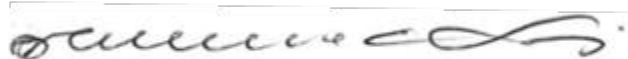
AV.19 - Em 21 de agosto de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 19ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Cartório do 33º Ofício. Ofício nº 377/2007. Aracaju, 10 de agosto de 2007. Processo nº 200611906693 (processo antigo de nº 199911800237). AÇÃO: Execução Fiscal. EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE ARACAJU. EXECUTADO: AUGUSTU'S EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A. O Juiz de Direito Dr. José dos Anjos, autoriza o **cancelamento da Penhora**, objeto do **R.9 retro**.

O Oficial:f



Av.20- Em 29 de agosto de 2007. **RETIFICAÇÃO DE CANCELAMENTO DE PENHORA.** Procedo a presente averbação a fim de ficar constando que o Cancelamento de Penhora objeto da **Av.17** retro é referente ao **R.11** e **R.12**.

O Oficial:



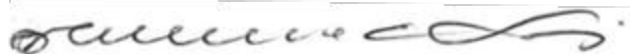
AV.21 - Em 31 de agosto de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Procedo-se ao **Cancelamento da Penhora** objeto do **R-13**, retro, em face o Ofício nº **193/2007**, de 31 de agosto de 2007, em cumprimento à respeitável sentença do Exmº Sr. Dr. Osório de Araújo Ramos Filho, que o autorizou, de 24 de agosto de 2007, extraída dos autos do Processo nº **200111202196**, pelo Escrivão da **12ª Vara Cível** desta Capital.

O Oficial:

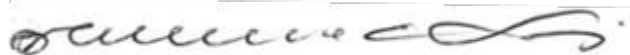
**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

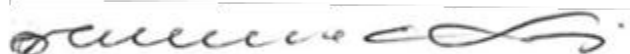
CNM: 109876.2.0022329-34



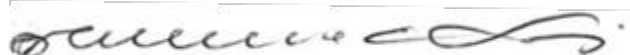
AV.22 - Em 10 de setembro de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.001099-4/2007-4ª Vara, de 04 de setembro de 2007. Processo nº 92.0013011-9. A Juíza Federal da 4ª Vara, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.10 retro.**  
O Oficial:f



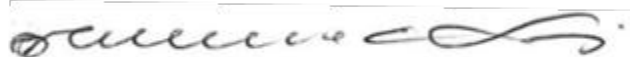
AV.23 - Em 21 de dezembro de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.001346-0/2007-4ª Vara, de 14 de dezembro de 2007. Processo nº 92.0013012-7. A Juíza Federal da 4ª Vara, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.7 retro.**  
O Oficial:c



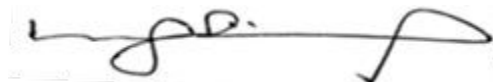
AV.24 - Em 21 de dezembro de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.001343-7/2007-4ª Vara, de 14 de dezembro de 2007. Processo nº 93.0014239-9. A Juíza Federal da 4ª Vara, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.6 retro.**  
O Oficial:c



AV.25 - Em 21 de dezembro de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.001344/2007-4ª Vara, de 14 de dezembro de 2007. Processo nº 2000.85.00.005916-3. A Juíza Federal da 4ª Vara, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.14 retro.**  
O Oficial:c



AV.26 - Em 03 de julho de 2008. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Poder Judiciário Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.000636-1/2008, de 02 de julho de 2008. Processo nº 95.0004776-4. O Juiz Federal da 4ª Vara, Dr. Arthur Napoleão Teixeira Filho, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.4 retro.c**



AV.27 - Em 03 de julho de 2008. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Poder Judiciário Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.000637-6/2008, de 02 de julho de 2008. Processo nº 95.0004793-4. O Juiz Federal da 4ª Vara, Dr. Arthur Napoleão Teixeira Filho, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.5 retro.**  
O Oficial:c



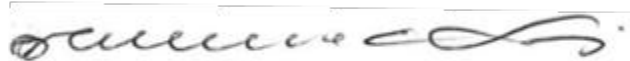
R.28- Em 18 de julho de 2008. **INCORPORAÇÃO.** ADQUIRENTE: **AUGUST'US - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S.A.,** com sede na Rua RT-12, Loteamento Coroa do Meio, Bairro Coroa do Meio, nesta Capital, CNPJ/MF nº 32.725.145/0001-46. TRANSMITENTE: CORSAL - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 976, Bairro Getúlio Vargas, nesta Capital,

**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

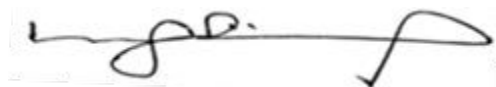
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

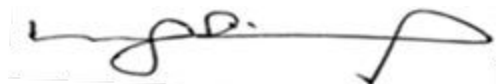
CNPJ/MF nº 13.358.049/0001-62. Ata da Assembléia Geral de Constituição de August'us - Empreendimentos Turísticos S/A, datada de 03 de julho de 1989. Valor: NCZ\$ 840.000,00. Apresentou os seguintes documentos: Guia de ITBI nº 6071/2008, onde consta a não incidência conforme Parecer nº 2329/2008 de 16 de julho de 2008. Certidão Negativa de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju em 16.07.2008, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 31.01.001.0568.00.001. Certidão Autorizativa de Transferência nº 000455073-09, datada de 18.07.2008, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, por sua Gerência Regional em Sergipe, comprovando que o imóvel objeto desta Matrícula está cadastrado sob o RIP nº 3105.0009497-30. CNDRCP/CPENDRCPT expedida pela RFB em 05.05.2008. CCNDRTFDAU/CCPENDRTFDAU expedida pela PGFN/RFB em 18.07.2008. Selo nº DA01430718. Guia de Recolhimento nº 143080025349.  
O Oficial:c



R.29 - Em 01 de agosto de 2008. **HIPOTECA**. Nos termos do Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Pactos Adjetos, datado de 15 de dezembro de 2006, o imóvel objeto da presente Matrícula foi dado em hipoteca de Primeiro Grau, pela PRIMEIRA INTERVENIENTE: **AUGUST'US EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S.A**, CNPJ/MF nº 32.725.145/0001-46, com sede na Rua RT-12, s/nº, Loteamento Coroa do Meio, Bairro Coroa do Meio, nesta Capital. DEVEDOR/CONFITENTE: **GILTON ANDRADE SANTOS**, brasileiro, solteiro, empresário, C.I. nº 850.932-8-SSP/SE, CPF/MF nº 556.262.545-87, residente e domiciliado na Avenida Beira Ma, 2370, aptº 1401, Bairro Jardins, nesta Capital. Segunda Interveniente: **HD MAGALHÃES PUBLICIDADE E EVENTOS LTDA - ME**, com sede na Avenida Pedro Paes Azevedo, nº 194, Galeria Centro Sul, Sala 203, Bairro Salgado Filho, nesta Capital, CNPJ/MF nº 07.534.505/0001-85. Credores: **LOURIVAL MENDES DE OLIVEIRA NETO**, brasileiro, casado, empresário, CPF/MF nº 310.702.215-20, residente e domiciliado na Rua Silvio César Leite, nº 105, Bairro Salgado Filho, nesta Capital; e **JOSÉ AUGUSTO CELESTINO OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, CPF/MF nº 001.887.431-20, residente e domiciliado na Rua Frei Paulo, nº 60, Bairro São José, nesta Capital. Valor da dívida: R\$ 2.500.000,00. A dívida confessada será liquidada em 10 parcelas iguais, mensais e sucessivas no valor de R\$ 250.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 22/12/2006. Selo nº DA01432316. Guia de Recolhimento nº 143080027131.c



AV.30 - Em 21 de dezembro de 2009. Procedo a presente averbação, em face a Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 13 de maio de 2009, a fim de ficar constando a alteração da razão social da Empresa Augustu's Empreendimentos Turísticos S/A, que passa a ter a nova denominação social **MIAMI HALL EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A**. Selo nº DA01777726. Guia de Recolhimento nº 143090047631.f

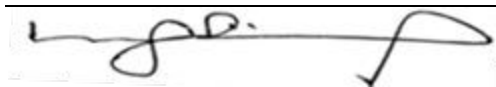


AV.31 - Em 21 de dezembro de 2009. Procedo a presente averbação para constar que fica denominada Rua Alda Mesquita Teixeira, a atual Rua RT-12, Quadra MM7, localizada no Bairro Coroa do Meio, conforme LEI nº 2.388, de 24.05.1996, emitida pela Prefeitura Municipal de Aracaju.f

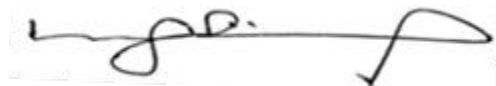
**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34



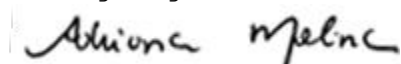
AV.32 - Em 31 de maio de 2010. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Conforme Instrumento Particular expedido pelos Credores, Lourival Mendes de Oliveira Neto e José Augusto Celestino Oliveira, datado de 03 de maio de 2010, fica cancelado o ônus hipotecário que gravava o imóvel objeto da presente Matrícula. Selo nº DA01995333. Guia de Recolhimento nº 143100020600.c



AV.33 - Em 29 de agosto de 2016. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** JUSTIÇA ESTADUAL - Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Lagarto/SE. Procedo a presente averbação em face ao e-mail recebido em 26 de agosto de 2016. Processo nº **201454102312**. REQUERENTE: **MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SERGIPE**. REQUERIDOS: **AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA, LOURIVAL MENDES DE OLIVEIRA NETO; JOSE VALMIR MONTEIRO, DORINALDA ALVES DIAS FERREIRA, CARLOS HENRIQUE DO NASCIMENTO SANTOS, ALBA MARIA LEITE DE MENESES, SINGA PRODUÇÕES ARTISTICAS E EVENTOS LTDA, WILSON MARQUES DA SILVA, JOCICLEIDE SANTANA SANTOS**. O MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Lagarto/SE, Dr. Edinaldo César Santos Junior, determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo nº 193905 de 29.08.2016. Selo nº DAE002620970. ad



AV.34-022.329: Em 13 de dezembro de 2023. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS.** JUSTIÇA ESTADUAL - Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Lagarto/SE. Procedo a presente averbação em face do Ofício nº 202354107841, datado de 30 de novembro de 2023. Malote Digital: 82620232179232, de 12 de dezembro de 2023. Sentença, datada de 15 de agosto de 2023, referente ao Processo nº **202154102117**. Número Único: 0008548-86.2021.8.25.0040. Natureza: Cumprimento de sentença. REQUERENTE: **ANTÔNIO LUIZ ANDRADE**. REQUERIDO: **MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SERGIPE**, referente ao Processo de origem nº 201454102312. O MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Lagarto, Dr. Carlos Rodrigo de Moraes Lisboa, determina o cancelamento da indisponibilidade objeto do **AV.33**, retro. Protocolo nº 278363 de 12/12/2023. Selo TJSE: 202329509146448 Acesse: [www.tjse.jus.br/x/Y6TM9G.ce/ad](http://www.tjse.jus.br/x/Y6TM9G.ce/ad)



R.35-022.329: Em 29 de julho de 2024. **DAÇÃO EM PAGAMENTO.** Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em Notas do 8º Ofício desta Capital, no Livro 303N, às folhas 98/99, em 24 de julho de 2024, o imóvel objeto da presente Matrícula foi dado em pagamento por MIAMI HALL EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A, CNPJ/MF nº 32.725.145/0001-46, com sede na Rua Alda Mesquita Teixeira, Bairro Coroa do Meio, nesta Capital, a **FENIX PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ/MF nº 55.586.247/0001-23, com sede na Av. Pedro Paes de Azevedo, Bairro Salgado Filho, nesta Capital, pelo preço de **R\$ 4.207.900,00**. Foram apresentados os seguintes documentos: CND/CPD-EN expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 33-01-001-0568-00-001. Guia de ITBI nº 6097/2024, no valor de R\$ 140.000,00, devidamente quitada em 03/07/2024 junto à rede bancária, calculado sobre o valor do imóvel de R\$ 7.000.000,00, avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda. Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 006344192-69, datada de 22/07/2024, expedida pela Superintendência do Patrimônio da União em Sergipe, comprovando que o imóvel



## 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

objeto desta Matrícula está cadastrado sob o RIP nº 3105.0009497-30, e que foi recolhido o laudêmio devido na importância de R\$ 47.460,00. CNDRTFDAU/CPENDRTFDAU expedida pela PGFN/RFB/INSS em 23.02.2024. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASH° 373f.7b73.d3ee.8b9c.11de.1eb7.3757.0bbb.155e.0b1c/fd87.3921.e4ea.f9bb.add4.941c.8614.e335.1e29.9698. Protocolo nº 287025 de 25/07/2024. Selo TJSE: 202429509088544 Acesse: [www.tjse.jus.br/x/67QUDE](http://www.tjse.jus.br/x/67QUDE). Guia de Recolhimento nº 143240048496.c

*procuradora Sustitua de Azevedo Paixoto*

<b>Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju</b> Av. Augusto Maynard, 188 - 1º andar - São José - Aracaju/SE - Tel.(79)3214-2522/(79)3214-0167	Valide a certidão em: <b>www.quintooficio.com.br</b> Código: <b>0771794</b> Chave: <b>F4PCUN</b>
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico que a presente é reprodução autêntica da Ficha Real a que se refere, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º, da Lei nº 6.015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º, item IV, do Decreto nº 93.240/86. Mat.022329. Aracaju/SE, 29 de Julho de 2024 às 15:14h	
 Selo TJSE: 202429509088828 Acesse: <a href="http://www.tjse.jus.br/x/F4PCUN">www.tjse.jus.br/x/F4PCUN</a>	(arício)

KELLY REGINA LACERDA  
GARCIA:00093247559

Assinado de forma digital por KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=VideoConferencia, ou=25384205000149, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=(em branco), cn=KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559  
Dados: 2024.07.29 15:14:51 -03'00'

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: LOVV-VMVO-JVED-VQSA



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- KELLY REGINA LACERDA GARCIA 29/07/2024 15:14:51 (Certificado Digital)

**Gerência**  
**Regional** : GRPU - SERGIPE

**RIP** 3105 0009497-30

**Município** : ARACAJU, SE

---

**Dados Básicos**

***Identificação do Imóvel***

**Data do Cadastramento** : 23/07/1991  
**Classe** : DOMINIAL  
**Tipo de Imóvel** : Terreno  
**RIP SPIU** : 3105.09497.000-2

***Localização Imóvel***

**Tipo de Ocupação** : Não Informado  
**Situado em ilha** : Não informado

***Situação da Área***

**Regularizacao Fundiária** : Não informado  
**Área declarada pela Prefeitura de Interesse Social** : Não informado

***Endereço Oficial da Prefeitura***

LOTEAMENTO COROA DO MEIO, S/N  
3 ETAPA MARINA PUBLICA, COROA DO MEIO  
CEP : 49070-000 ARACAJU, SE  
Testada 1 Lograd : 00035800 - COROA DO MEIO EMURB

**Endereço Adotado pela Comunidade (Informal)** : Não informado

***Características Técnicas***

**Natureza** : URBANO  
**Conceituação** : ACRESCIDO DE MARINHA  
**Fração Ideal** : 1,0000000  
**Área Total (m<sup>2</sup>)** : 5.000,00                      **União (m<sup>2</sup>)** : 5.000,00

***Responsável***

**CNPJ** : 55586247/0001-23  
**Nome** : FENIX PATRIMONIAL LTDA  
**Local de Endereçamento** : ENDERECO USUARIO/RESPONSAVEL

***Utilização***

**Regime** : AFORAMENTO  
**Situação** : NORMAL

Data do Saldo : 01/08/2024

RIP 3105 0009497-30

Responsável : FENIX PATRIMONIAL LTDA

**Relação com 37 Débitos**

Débito	Receita	Exercício	Vencimento	Saldo	Unidade	Cc	Cp	Situação	Crédito
<a href="#">01228730</a>	2073	1989	29/09/1989	0,00	R\$	03	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">01228729</a>	2073	1991	27/12/1991	0,00	R\$	01	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">01228728</a>	2073	1992	30/09/1992	0,00	R\$	03	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">01228721</a>	2073	1993	30/06/1993	0,00	R\$	06	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">01228720</a>	2073	1994	29/04/1994	0,00	R\$	08	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">01228719</a>	2073	1995	30/06/1995	0,00	R\$	06	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">01228717</a>	2073	1996	28/06/1996	0,00	R\$	06	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">02445337</a>	2073	1997	31/07/1997	0,00	R\$	06	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">03092564</a>	2073	1998	30/06/1998	0,00	R\$	07	0,849	ENV. P/ DAU	\$\$\$
<a href="#">03605997</a>	2073	1999	30/07/1999	0,00	R\$	06	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">04095451</a>	2073	2000	30/06/2000	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">04610593</a>	2073	2001	29/06/2001	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">05157598</a>	2073	2002	28/06/2002	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">05708497</a>	2073	2003	30/05/2003	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">06296119</a>	2073	2004	31/08/2004	0,00	R\$	05	0,911	ENV. P/ DAU	\$\$\$
<a href="#">06800368</a>	2073	2005	31/05/2005	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">07369895</a>	2073	2006	31/05/2006	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">07886809</a>	2073	2007	11/06/2007	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">08413783</a>	2073	2008	10/06/2008	0,00	R\$	07	7,000	QUITADO	\$\$\$
<a href="#">08974797</a>	2073	2009	31/08/2009	0,00	R\$	05	0,000	ENV. P/ DAU	

<a href="#">09495817</a>	2073	2010	10/06/2010	0,00	R\$	07	10,507	QUITADO	\$\$\$
<a href="#">10032924</a>	2073	2011	30/09/2011	0,00	R\$	04	0,826	ENV. P/ DAU	\$\$\$
<a href="#">10568204</a>	2073	2012	11/06/2012	0,00	R\$	07	2,205	ENV. P/ DAU	\$\$\$
<a href="#">11130019</a>	2073	2013	10/06/2013	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">11713832</a>	2073	2014	10/06/2014	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">12305986</a>	2073	2015	10/06/2015	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">12902313</a>	2073	2016	29/07/2016	0,00	R\$	06	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">13510698</a>	2073	2017	12/06/2017	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">14145872</a>	2073	2018	11/06/2018	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">14844190</a>	2073	2019	28/06/2019	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">15496550</a>	2073	2020	30/06/2020	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">16158958</a>	2073	2021	30/06/2021	0,00	R\$	07	0,000	ENV. P/ DAU	
<a href="#">16829841</a>	2073	2022	31/08/2022	0,00	R\$	05	5,000	QUITADO	\$\$\$
<a href="#">17521854</a>	2073	2023	30/06/2023	0,00	R\$	07	7,000	QUITADO	\$\$\$
<a href="#">18225709</a>	2073	2024	28/06/2024	0,00	R\$	07	7,000	QUITADO	\$\$\$
<a href="#">18658517</a>	2081	0000	02/09/2024	0,00	R\$	01	1,000	QUITADO	\$\$\$
<a href="#">09278702</a>	9136	0000	21/09/2009	0,00	R\$	01	0,000	ENV. P/ DAU	



FICHA CADASTRAL IMOBILIÁRIA

Exercício Fiscal Selecionado: 2024

Situação : Normal

Inscrição Cadastral: 33-01-001-0418-00-001 (Face:1/1) / Nro.Contrib.Imóvel: 287416

Proprietários

Nome: FÊNIX PATRIMONIAL LTDA C.P.F./C.N.P.J.: / 55.586.247/0001-23 Principal

Compromissários

Nome: C.P.F./C.N.P.J.: /

Local do Imóvel

Endereço: R ALDA MESQUITA TEIXEIRA - N° 401

Complemento: -

Bairro: COROA DO MEIO

Cep: 49036-240

Distrito:

Loteamento:

Cidade: Aracaju

U.F.: SE

Quadra:

Lote:

Avaliação do Imóvel

Valor Venal do Terreno :	3.728.619,57	Val. Referência Terreno :	0,00
Valor Venal da Construção:	0,00	Val. Referência Construção:	0,00
Valor Venal do Excesso :	0,00	Val. Referência Excesso :	0,00
<b>Valor Venal do Imóvel :</b>	<b>3.728.619,57</b>	<b>Valor Referência Imóvel :</b>	<b>0,00</b>

\* Valores do Lançamento do ano fiscal 2024

Dimensões do Lote

Área do Lote: 5.000,0000m<sup>2</sup>

Tipo do Lote: Lote Normal

Área da Unidade:

Área Ideal : 5.000,0000m<sup>2</sup>

Testadas

Logradouro: ALDA MESQUITA TEIXEIRA

Metragem: 119,30m

Principal

Dados Cadastrais

Renda Média Familiar	3.020,740000
Ocupacao do Lote	1 - Baldio
Situacao	1 - Meio de quadra
Nivelamento	1 - No mesmo nivel
Topografia	1 - Plano
Adequacao p/Ocupacao	5 - Normal
Limitacao	1 - Sim
Passeio	1 - Sim
Mes/Ano da alteracao	07/2024
Motivo da alteracao	2 - unif/desm
Cartório	05
Matricula	22.329
Livro	02
Arbitrado	2 - Não
Folha	01
Patrimônio	1 - Particular
Posição Fiscal	1 - Normal
VVT 2014	384.615,0000
VVT 2015	4.177.734,5107
IT 2014	15.384,60
IT 2015	26.244,89
Aliq. Ter 2014	0,0400
Aliq. Ter 2015	0,0400
Coordenada X	713.242,230021



**FICHA CADASTRAL IMOBILIÁRIA**

Exercício Fiscal Selecionado: 2025

Situação : Normal

Coordenada Y 8.789.140,002722  
 Densidade 1.484,7475  
 Salário Mínimo 13,660009  
 Zona 2 - ZAB-02

**Construções**

Área: Tipo: Categoria: Est.Con.: Pontos: Ano:

Demais Áreas: Área da Unidade: Área construída no Lote:

**Históricos Registrados**

Data: 12/09/2024

Descricao  
 Alterações Cadastrais

Ocorrência / Documento

Protocolo 1Doc 88.492/2024 (414732, 12/09/2024 09:34:38)

Data: 15/08/2024

Descricao  
 Alterações Cadastrais

Ocorrência / Documento

Feita a mudança de titularidade mediante 1\_DOC 87787/2024 (VALDSON.ANDRADE, 15/08/2024 10:31:29)

Alt.Nome via manut

CódigoHIT: 255082

Nome alterado via manutenção no cadastro físico imobiliário Inscrição: 33-01-001-0418-00-001(Alteração efetuada por VALDSON.ANDRADE. (Anterior)- Proprietário(s): (CódigoPfj:(126161) Código Contrib:126161-MIAMI HALL EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A, )

Data: 10/07/2024

Descricao  
 Alterações Cadastrais

Ocorrência / Documento

proc. 1doc revisao de iptu ex-oficio 75.161/2024. ITBI 6097/2024 (DARIO.NUNES, 10/07/2024 15:17:12)



N=8.789.300,0000

N=8.789.250,0000

N=8.789.200,0000

N=8.789.150,0000

N=8.789.100,0000

N=8.789.050,0000

E= 713.150,0000

E= 713.200,0000

E= 713.250,0000

E= 713.300,0000

E= 713.350,0000

E= 713.400,0000



**Título:** PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO  
 ÚNICA  
 Lei nº 10.267/2001 e Decretos 4.449/2002 e 5.570/2005  
 2ª EDIÇÃO da NTGIR PORTARIA/INCR/PIN/578 - 16/Setembro/2010

**Propriedade:**  
 Proprietário(s): FENIX PATRIMONIAL LTDA  
 Município: ARACAJU  
 Comarca: ARACAJU  
 Estado (UF): SERGIPE (SE)  
 Cartório: AMINTHAS GARCEZ - 5º OFÍCIO  
 Matrícula(s): 22.329  
 Código INCR: 02/12/2024  
 Data: 02/12/2024  
 Escala: 1/500  
 Área Total: 5.000,00 m²  
 Perímetro: 308,28 m

QUADRO DE ÁREAS E PERÍMETROS		QUADRO DE ASSINATURAS	
MATRICULAS	ÁREA (m²)		
22.329	ÁREA TOTAL = 5.000,00m²	Fenix Patrimonial LTDA Proprietário CPF: 09.586.247/0001-23	
		Marcelo Campos Moreira CPF: 013.876.135-37 Engenheiro Civil - CREA/SE: 271505789-0 CPF: 013.996.199-07	

**GEORREFERENCIAL**

PLANIMÉTRICO	Coordenadas Planas UTM	DATUM H: SIRGAS 2000 (Meridiano Central 35° W gr)
ALTIMÉTRICO	Cotas Ortométricas	DATUM V: Imbituba/SC

**EQUIPAMENTOS UTILIZADOS**

EQUIPAMENTO	PRECISÃO	PONTO	COORDENADAS		COTA
			ESTE	NORTE	
ESTAÇÃO TOTAL RUIDE 526	± 0,05m.m	M=0	713.249,2501	8.789.157,2679	8,265
		M=1	713.234,7400	8.789.070,5341	8,275

**DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA**

TÍTULO	DATA
DESCRIÇÃO DE ESTAÇÃO MAREGRÁFICA - TÁBUAS DAS MARES 30825 (F=41-1003-001/04)	2004
Arquivo: 30825_-_Captoria_dos_Portos_de_Sergipe_(F=41)_Padrão	
TÁBUAS DAS MARES - DNM / CHM / BND	2016
MONOGRAFIA DE VÉRICE - SEPLAN-SE; GOVERNO DO ESTADO DE SERGIPE / ENGEFOTO S.A. - CURITIBA	09/2011
BASE CARTOGRÁFICA DO ESTADO DE SERGIPE	09/2011

**LEGENDA**

POSTE EXISTENTE

FENIX PATRIMONIAL LTDA  
MAT=22329

ÁREAS	5.000,00m2 - 0,500hectares - 1,653tarefas
PERÍMETRO	308,28m

**QUADRO DE AZIMUTE E DISTÂNCIA**

VÉRTICE	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)	COORDENADA (X-E)	COORDENADA (Y-N)
V01	115°21'22"	85,234	713206,1642	8789202,0207
V02	202°9'45"	10,382	713283,1873	8789165,5196
V03	201°47'29"	6,359	713279,2708	8789155,9042
V04	201°47'29"	5,199	713276,9102	8789150
V05	197°0'19"	13,788	713274,9803	8789145,1727
V06	197°1'49"	23,533	713270,9478	8789131,9872
V07	192°52'50"	3,925	713264,0556	8789109,4865
V08	192°52'50"	9,851	713261,4388	8789099,9891
V09	190°47'34"	1,189	713260,5639	8789096,1632
V10	257°25'27"	32,486	713260,3413	8789094,9953
V11	348°24'2"	107,566	713228,6351	8789087,9222
V12	353°43'24"	5,781	713207,0071	8789193,2915
V13	355°57'28"	2,99	713206,375	8789199,0382
V01			713206,1642	8789202,0207

PROPRIETÁRIO  
FENIX PATRIMONIAL LTDA  
CNPJ.: 55.586.247/0001-23

PROJETO  
CADASTRO TOPOGRÁFICO PARA REGULARIZAÇÃO DE ÁREA

TÍTULO  
LEVANTAMENTO ALTIMÉTRICO

LOCAL  
RUA ALDA MESQUITA TEIXEIRA S/Nº, COROA DO MEIO - ARACAJU / SERGIPE

PRANCHA  
PLANTA DE SITUAÇÃO

RESP. TÉCNICO  
Marcelo Campos Moreira

TOPOGRAFO  
Adailton Silva Lisboa

SRT Nº  
SE20240396734

01/01

ÁREA DO TERRENO  
5.000,00m² = 0,5ha = 1,6528tar.

DATA  
DEZEMBRO/2024

ESCALA  
1/500

# MEMORIAL DESCRITIVO ANALÍTICO

**PROPRIETÁRIO:** FENIX PATRIMONIAL LTDA                      **CNPJ.:** 55.586.247/0001-23  
**LOCAL:** RUA ALDA MESQUITA TEXEIRA, S/Nº - BAIRRO COROA DO MEIO  
**ÁREA (m²):** 5.000,00    **ESTADO:** SERGIPE  
**PERÍMETRO (m):** 308,28    **MUNICÍPIO:** ARACAJU

## LIMITES E CONFRONTAÇÕES

**NORTE:** Com ÁREA DA PREFEITURA (BCI = 33010010232);  
**LESTE:** Com ÁREA DA PREFEITURA (BCI = 33010010232), RUA EXISTENTE e ÁREA PERTENCENTE À PREFEITURA;  
**SUL:** Com RUA EXISTENTE e ÁREA PERTENCENTE À PREFEITURA;  
**OESTE:** Com RUA EXISTENTE.

## DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do **Vértice 1**, fazendo limite e definido pela coordenada geográfica de Latitude **10°56'48,71" Sul** e Longitude **37°02'56,59" Oeste**, Datum **SIRGAS-2000** e pela coordenada plana UTM **8.789.202,021m** Norte e **713.206,164m** Leste, referida ao meridiano central **39° WGr**; deste, confrontando neste trecho com **ÁREA DA PREFEITURA (BCI = 33010010232)**, no quadrante **Nordeste**, seguindo com distância de **85,23m** e azimute plano de **115°21'22"** chega-se ao **Vértice 2**, com coordenadas UTM **8.789.165,520m** Norte e **713.283,187m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **10,38m** e azimute plano de **202°09'45"**, chega-se ao **Vértice 3**, com coordenadas UTM **8.789.155,904m** Norte e **713.279,271m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **6,36m** e azimute plano de **201°47'29"**, chega-se ao **Vértice 4**, com coordenadas UTM **8.789.150,000m** Norte e **713.276,910m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **5,20m** e azimute plano de **201°47'29"**, chega-se ao **Vértice 5**, com coordenadas UTM **8.789.145,173m** Norte e **713.274,980m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **13,79m** e azimute plano de **197°00'19"**, chega-se ao **Vértice 6**, com coordenadas UTM **8.789.131,987m** Norte e **713.270,948m** Leste, deste confrontando neste trecho com

**RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **23,53m** e azimute plano de **197°01'49"**, chega-se ao **Vértice 7**, com coordenadas UTM **8.789.109,487m** Norte e **713.264,056m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **9,85m** e azimute plano de **195°24'16"**, chega-se ao **Vértice 8**, com coordenadas UTM **8.789.099,989m** Norte e **713.261,439m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **3,92m** e azimute plano de **192°52'50"**, chega-se ao **Vértice 9**, com coordenadas UTM **8.789.096,163m** Norte e **713.260,564m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **1,19m** e azimute plano de **190°47'34"**, chega-se ao **Vértice 10**, com coordenadas UTM **8.789.094,995m** Norte e **713.260,341m** Leste, deste confrontando neste trecho com **ÁREA PERTENCENTE À PREFEITURA**, no quadrante **Sudeste**, seguindo com distância de **32,49m** e azimute plano de **257°25'21"**, chega-se ao **Vértice 11**, com coordenadas UTM **8.789.087,921m** Norte e **713.228,635m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudoeste**, seguindo com distância de **107,57m** e azimute plano de **348°24'02"**, chega-se ao **Vértice 12**, com coordenadas UTM **8.789.193,292m** Norte e **713.207,007m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudoeste**, seguindo com distância de **5,78m** e azimute plano de **353°43'24"**, chega-se ao **Vértice 13**, com coordenadas UTM **8.789.199,038m** Norte e **713.206,375m** Leste, deste confrontando neste trecho com **RUA EXISTENTE**, no quadrante **Sudoeste**, seguindo com distância de **2,99m** e azimute plano de **355°57'28"**, chega-se ao **Vértice 1**, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de **5.000,00 m²**.

Aracaju, 02 de dezembro de 2024.

---

**Marcelo Campos Moreira**  
Engenheiro Civil  
CREA/SE: 271505789-0



SECRETARIA ESPECIAL DE GOVERNO

## SERVIÇO DE PRODUÇÃO E PESQUISA LEGISLATIVA - SEGOV

Página: 1/4

### DESPACHO Nº 17/2025-SEGOV

Processo nº: 51/2025-ANA.MIN.ESP.NOR-SEGOV  
Assunto: Encaminhamento de Minuta de Decreto que Declara de Utilidade Pública, para Fins de Desapropriação, Área Necessária à Implantação de Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju-SE  
Interessado: Superlegis

### DESPACHO

#### OFÍCIO Nº 3/2025-DESENVOLVE-SE PROCESSO Nº 51/2025-ANA.MIN.ESP.NOR-SEGOV

#### 1. RESUMO DA DEMANDA E DO PROCESSO

Cuidam os presentes autos de minuta de anteprojeto de lei que “*Declara de Utilidade Pública, para fins de Desapropriação, 01 (uma) área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju- SE.*”

No caso, busca a Agência Sergipana de Desenvolvimento – DESENVOLVE-SE declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação, uma área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju

A propositura foi distribuída para análise da Superlegis, sobre a qual me manifesto nos termos abaixo.

#### 2. COMPETÊNCIA DA SUPERLEGIS/SEGOV

De acordo com o art. 11 da Lei nº 9.156, de 08 de janeiro de 2023, compete à Secretaria Especial de Governo - SEGOV a realização do controle prévio das proposições legislativas de iniciativa do Chefe do Poder Executivo Estadual; a análise técnica dos projetos de lei oriundos da Assembleia Legislativa, em concurso com a PGE; a análise do mérito, da oportunidade e da compatibilidade das propostas, inclusive das matérias em tramitação na Assembleia Legislativa, com as diretrizes governamentais; e a supervisão da produção normativa do Governo do Estado.

END: AV ADÉLIA FRANCO, 3305 GRAGERU, ARACAJU/SE  
CEP: 49027-900 Fone: (79) 3216-8123 e-mail: gabinete@segov.se.gov.br



SECRETARIA ESPECIAL DE GOVERNO

## SERVIÇO DE PRODUÇÃO E PESQUISA LEGISLATIVA - SEGOV

Página: 2/4

Internamente, essas atribuições foram especializadas para a Superintendência Especial de Atos Legislativos, unidade da SEGOV também responsável pela condução do processo de elaboração de atos normativos de competência do Governador do Estado, conforme art. 17 do Decreto nº 1, de 2 de janeiro de 2022.

Em síntese, cabe à Superlegis/SEGOV:

- a) a análise da técnica legislativa adotada, podendo adotar as providências necessárias para adequação do texto à Lei Complementar (Federal) nº 95/1998 e ao Decreto nº 1/2022;
- b) a análise do mérito da propositura, podendo levantar reflexões e apontar sugestões a respeito da demanda, respeitando, obviamente, a decisão governamental superior sobre o conteúdo do ato normativo em si;
- c) a condução do processo de elaboração legislativa, articulando a participação dos atores que se façam necessários, como PGE, SEAD, SEFAZ, etc, conforme o caso.

Quanto ao mérito da demanda, é importante registrar que a decisão de submeter a propositura ao Governador ou à Assembleia Legislativa não cabe à Superlegis/SEGOV, sendo prerrogativa dos dirigentes dos órgãos e entidades e do próprio Governador do Estado.

### 3. ANÁLISE DO CASO

#### a) Formalidade processuais

De início, cumpre registrar que o ofício nº 3/2025-DESENVOLVE-SE foi convertido em processo, juntando-se ao feito todos os documentos encaminhados pela Agência.

De acordo com o art. 16 do Decreto nº 1, de 2 de janeiro de 2022, os processos que instituem atos normativos devem ser instruídos com:

- Ofício da autoridade competente
- Minuta da propositura
- Exposição de motivos justificando a propositura
- Autorização expressa do Governador do Estado, em caso de propostas que:
  - provoquem renúncia de receita ou aumento de despesa

END: AV ADÉLIA FRANCO, 3305 GRAGERU, ARACAJU/SE  
CEP: 49027-900 Fone: (79) 3216-8123 e-mail: gabinete@segov.se.gov.br



SECRETARIA ESPECIAL DE GOVERNO

**SERVIÇO DE PRODUÇÃO E PESQUISA LEGISLATIVA - SEGOV**

Página: 3/4

- tenha grande repercussão para a Administração Pública, para os agentes econômicos ou cidadãos em geral
- envolva participação ou discussão prévia com outros Poderes ou órgãos independentes
- Estimativa de impacto orçamentário e financeiro e demais documentos exigidos pela Lei de Responsabilidade Fiscal

Ademais, de acordo com o art. 7º e art. 8º do Decreto nº 28.833, de 17 de outubro de 2012, é importante verificar se a matéria tratada na proposta de ato normativo deve ser submetida à análise do CRAFI.

No caso dos autos, temos:

DOCUMENTO	FUNDAMENTO	LOCALIZAÇÃO NOS AUTOS
Ofício da autoridade competente	DN-1-2022	fls. 01/03
Minuta da propositura	DN-1-2022	fls. 07/10
Exposição de motivos	DN-1-2022	fls. 01/03
Autorização do Governador	DN-1-2022	não se aplica
Estimativa de impacto orçamentário e financeiro	DN-1-2022 e LRF	-
Manifestação do CRAFI	DN-28833-2012	não se aplica

Especificamente, temos que os pressupostos processuais do Decreto nº 1/2022 foram atendidos pela DESENVOLVE-SE, devendo o processo continuar na forma da legislação estadual.

No que diz respeito aos próximos passos, faz-se necessária a manifestação:

- Da PGE, enquanto órgão de assessoramento jurídico do Poder Executivo Estadual, na forma do art. 120 da Constituição Estadual e da Lei Complementar nº 27/1996.

**b) Mérito**

No caso em questão, o decreto busca declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação, uma área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju.

END: AV ADÉLIA FRANCO, 3305 GRAGERU, ARACAJU/SE  
CEP: 49027-900 Fone: (79) 3216-8123 e-mail: gabinete@segov.se.gov.br



SECRETARIA ESPECIAL DE GOVERNO

## SERVIÇO DE PRODUÇÃO E PESQUISA LEGISLATIVA - SEGOV

Página: 4/4

Nesse contexto, não há observações ou sugestões de mérito a serem realizadas, estando o feito pronto para análise das demais instâncias governamentais, em especial da Procuradoria-Geral do Estado, na forma do art. 120 da Constituição Estadual.

### c) Técnica Legislativa

Quanto à técnica legislativa, o texto da propositura foi adequado aos padrões da Lei Complementar (Federal) nº 95/1998 e do Decreto nº 1/2022, conforme documento em anexo.

## 4. ENCAMINHAMENTO

Diante de todo o exposto, encaminhe-se os autos para análise jurídica da PGE, em conformidade com o art. 120 da Constituição Estadual e com a Lei Complementar nº 27/1996.

Por fim, coloca-se a Superlegis/SEGOV à disposição para debater e esclarecer outros pontos que porventura sejam necessários.

Aracaju, 29 de janeiro de 2025



**ASSINADO ELETRONICAMENTE**  
Verificar autenticidade conforme mensagem  
apresentada no rodapé do documento

Thiago Menezes Santana  
Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental

END: AV ADÉLIA FRANCO, 3305 GRAGERU, ARACAJU/SE  
CEP: 49027-900 Fone: (79) 3216-8123 e-mail: gabinete@segov.se.gov.br

e-Doc Documento Virtual válido conforme Decreto nº 40.394/2019

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: 53YH-73IT-BQPZ-TFGD



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Thiago Menezes Santana \*\*\*03909\*\*\* SERVIÇO DE PRODUÇÃO E PESQUISA LEGISLATIVA - SEGOV Secretaria Especial de Governo 29/01/2025 09:43:51 (Docflow)



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**DECRETO Nº**

**DE DE DE 2025**

Declara de Utilidade Pública, para fins de Desapropriação, 01 (uma) área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju - SE.

***O GOVERNADOR DO ESTADO DE SERGIPE***, no uso das atribuições que lhe são conferidas nos termos do art. 84, incisos V, VII e XXI, da Constituição Estadual; com observância ao que prescreve o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal; de acordo com o Decreto-Lei (Federal) nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações; bem como disposições da Lei nº 9.156, de 08 de janeiro de 2023, e alterações posteriores; e ainda com base nas informações constantes no proc. digitalizado sob nº 3/2025-DESENVOLVE-SE, e

Considerando a importância estratégica da implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural na cidade de Aracaju para o fortalecimento do setor turístico, econômico e cultural da região;

Considerando que a execução desse projeto visa fomentar o turismo, gerar empregos e promover a integração da comunidade com as potencialidades culturais e gastronômicas do Estado de Sergipe;

Considerando a necessidade de desapropriação do imóvel localizado na Rua Alda Mesquita Teixeira, nº 401, Bairro Coroa do Meio, Aracaju -SE, CEP: 49036-240 para viabilizar a execução do referido projeto; e,

Considerando, por fim, o objeto social da DESENVOLVE-SE, que visa impulsionar o desenvolvimento econômico do Estado de Sergipe, conforme suas competências estabelecidas no art. 3º da Lei nº 9.180, de 11 de abril de 2023, que inclui: a criação de condições para a melhoria da competitividade dos setores econômicos do Estado nos mercados nacional e internacional; o aprimoramento do ambiente de negócios no Estado; e o desenvolvimento e execução de projetos estruturantes, incluindo a coordenação e realização das ações necessárias e indispensáveis à implementação de projetos de interesse público,

***DECRETA:***



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

## DECRETO Nº DE DE DE 2025

**Art. 1º** Fica declarada de Utilidade Pública, para fins de Desapropriação, 01 (uma) área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju- SE, de acordo com disposto no parágrafo único deste artigo.

**Parágrafo único.** O Imóvel urbano está localizado no Município de Aracaju-SE, **situado na** Rua Alda Mesquita Texeira, s/nº, Bairro Coroa do Meio, correspondente ao domínio útil de uma área de terreno acrescido de marinha, medindo pelo lado noroeste 161,79 m, pelo lado sudeste 112,88 m, e pelo nordeste 88,40 m, perfazendo uma área de 5.000,00 m<sup>2</sup>, conforme descrição a seguir:

I - a área a ser objeto de desapropriação para implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju- SE é de propriedade da empresa Fenix Patrimonial Ltda, inscrita no CNPJ nº 55.586.247/0001-23.

II – a área contempla uma poligonal e está composta por 13 vértices dispostos na seguinte ordem: Partindo do Vértice 1, fazendo limite e definido pela coordenada geográfica de Latitude 10°56'48,71" Sul e Longitude 37°02'56,59" Oeste, Datum SIRGAS-2000 e pela coordenada plana UTM 8.789.202,021m Norte e 713.206,164m Leste, referida ao meridiano central 39° WGr; deste, confrontando neste trecho com área da prefeitura (BCI = 33010010232) , no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 85,23m e azimute plano de 115°21'22" chega-se ao Vértice 2, com coordenadas UTM 8.789.165,520m Norte e 713.283,187m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 10,38 m e azimute plano de 202°09'45", chega-se ao Vértice 3, com coordenadas UTM 8.789.155,904m Norte e 713.279,271m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 6,36 m e azimute plano de 201°47'29", chega-se ao Vértice 4, com coordenadas UTM 8.789.150,000m Norte e 713.276,910m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 5,20 m e azimute plano de 201°47'29", chega-se ao Vértice 5, com coordenadas UTM 8.789.145,173m Norte e 713.274,980m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 13,79 m e azimute plano de 197°00'19", chega-se ao Vértice 6, com coordenadas UTM 8.789.131,987m Norte e 713.270,948m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 23,53 m e azimute plano de 197°01'49", chega-se ao Vértice 7, com coordenadas UTM 8.789.109,487m Norte e

**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO**DECRETO Nº**  
**DE DE DE 2025**

713.264,056m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 9,85 m e azimute plano de 195°24'16", chega-se ao Vértice 8, com coordenadas UTM 8.789.099,989m Norte e 713.261,439m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 3,92 m e azimute plano de 192°52'50", chega-se ao Vértice 9, com coordenadas UTM 8.789.096,163m Norte e 713.260,564m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 1,19 m e azimute plano de 190°47'34", chega-se ao Vértice 10, com coordenadas UTM 8.789.094,995m Norte e 713.260,341m Leste, deste confrontando neste trecho com área pertencente à prefeitura, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 32,49 m e azimute plano de 257°25'21", chega-se ao Vértice 11, com coordenadas UTM 8.789.087,921m Norte e 713.228,635m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 107,57 m e azimute plano de 348°24'02", chega-se ao Vértice 12, com coordenadas UTM 8.789.193,292m Norte e 713.207,007m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 5,78 m e azimute plano de 353°43'24", chega-se ao Vértice 13, com coordenadas UTM 8.789.199,038m Norte e 713.206,375m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 2,99 m e azimute plano de 355°57'28", chega-se ao Vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de 5.000,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 2º** O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos deste Decreto é para fins de desapropriação devendo ser utilizado pelo Estado de Sergipe, por intermédio da Agência Sergipe de Desenvolvimento S.A. – DESENVOLVE-SE, objetivando a implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju- SE.

**Art. 3º** Fica a DESENVOLVE-SE, entidade pública integrante da administração indireta do Estado de Sergipe, autorizada a promover, por via administrativa, no caso de anuência ou acordo com o proprietário, a instituição da desapropriação mediante escritura pública da área de terra declarada de utilidade pública conforme o disposto no art. 6º, do Decreto-Lei (**Federal**) nº 3.365/41, ou judicial, após aprovação administrativa da Procuradoria-Geral do Estado – PGE, na hipótese contrária.

**Parágrafo único.** Para fins de imissão provisória na posse do imóvel constituído pela área de terra referida neste Decreto, pode ser



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

**DECRETO Nº**  
**DE DE DE 2025**

alegada a urgência a que se refere o art. 15 do Decreto-Lei (Federal) nº 3.365, de 21 de junho de 1941, cumpridas as exigências legais.

**Art. 4º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 5º** Revogam-se as disposições em contrário.

Aracaju, de de 2025; 204º da Independência e 137º da República.

***FÁBIO MITIDIERI***  
***GOVERNADOR DO ESTADO***

***Jorge Araujo Filho***  
***Secretário de Estado-Chefe da Casa Civil***

***Luiz Roberto Dantas de Santana***  
***Secretário de Estado do Desenvolvimento***  
***Urbano e Infraestrutura***

***Cristiano Barreto Guimarães***  
***Secretário Especial de Governo***

JRNC.

DECLARA 0128012025 DESENVOLVE-SE



## DESPACHO Nº 361/2025-PGE

Documento Vinculado nº:

**Assunto:** Encaminhamento de Minuta de Decreto que Declara de Utilidade Pública, para Fins de Desapropriação, Área Necessária à Implantação de Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju-SE

**Interessado:** Superlegis

Trata-se de análise de minuta de Decreto que declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação, uma área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, em Aracaju/SE.

Contudo, para análise do feito, se faz necessário que esta Secretaria de Estado instrua o processo com os seguintes documentos:

- 1) Indicação da fonte de recursos financeiros necessários para execução do projeto, que deverá constar no bojo da própria Declaração de Utilidade Pública;
- 2) Laudo de Avaliação atualizado da área, considerando que o valor venal utilizado pela Prefeitura de Aracaju/SE é meramente referencial, abaixo inclusive do montante informado na aquisição do referido imóvel pela empresa proprietária (R.35-022.329), conforme fl. 24, dos autos.

Desse modo, devolvam-se os autos para a Desenvolve-SE a fim de que junte ao processo os documentos acima listados. Após, retornem os autos a esta PGE para análise e emissão de parecer.

Encaminhe-se.

Aracaju, 3 de fevereiro de 2025



**ASSINADO ELETRONICAMENTE**  
Verificar autenticidade conforme mensagem  
apresentada no rodapé do documento

Fernando Costa Santos Bezerra  
Procurador(a) do Estado

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: FCVF-6RST-0IH4-56K8



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Fernando Costa Santos Bezerra \*\*\*61886\*\*\* COORDENADORIA JUDICIAL CÍVEL, ASSUNTOS FUNDIÁRIOS E PATRIMÔNIO PÚBLICO - PGE Procuradoria Geral do Estado 03/02/2025 17:01:53 (Docflow)



## DESPACHO Nº 33/2025-SEGOV

Documento Vinculado nº:

Assunto: Encaminhamento de Minuta de Decreto que Declara de Utilidade Pública, para Fins de Desapropriação, Área Necessária à Implantação de Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju-SE

Interessado: Superlegis

Retorne-se ao órgão de origem (DESENVOLVE-SE) para atendimento às diligências do Despacho nº 361/2025-PGE.

Aracaju, 4 de fevereiro de 2025



**ASSINADO ELETRONICAMENTE**  
Verificar autenticidade conforme mensagem  
apresentada no rodapé do documento

**MANOEL PINTO DANTAS NETO**  
Superintendente

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: C2JG-QK3D-JEJL-CK88



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- MANOEL PINTO DANTAS NETO \*\*\*24960\*\*\* SUPERINTENDÊNCIA ESPECIAL DE ATOS LEGISLATIVOS - SEGOV Secretaria Especial de Governo 04/02/2025 12:44:45 (Docflow)



**SGL**

**AVALIAÇÕES, PERÍCIAS  
E ENGENHARIA**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## IMÓVEL

**PROLONGAMENTO DA RUA ALDA MESQUISTA  
TEIXEIRA S/N  
BAIRRO COROA DO MEIO  
ARACAJU/SE**



**MARIA ANTÔNIA FONTES LIMA  
ENGENHEIRA RESPONSÁVEL TÉCNICA**

**GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA  
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**ABRIL/2025**

<b>LAUDO DE AVALIAÇÃO</b>	
Solicitante:	Agência Sergipe de Desenvolvimento – Desenvolve-SE
Localização do Imóvel Avaliado:	Prolongamento da Rua Alda Mesquita Teixeira, s/n
Bairro:	Coroa do Meio
Município/Estado:	Aracaju/SE
Fundamentação e Precisão – Método Comparativo	Grau II / Grau III
Documentações:	Matrícula 22.329 do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE
Área do Terreno Total:	5.000,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	-
Tipologia do imóvel:	Terreno
Ocupação:	Desocupado
Data Base da Avaliação:	30/04/2025
Zoneamento:	ZAB 2 – Zona de Adensamento Básico 2
Valor de Mercado:	R\$ 13.600.000,00
Breve descrição do Imóvel Avaliado:	Imóvel situado no Prolongamento da Rua Alda Mesquita Teixeira, s/n, Bairro Coroa do Meio, Município de Aracaju/SE.

## SUMÁRIO

### **01. INTRODUÇÃO**

- 1.1 Objetivo
- 1.2 Solicitante/Finalidade
- 1.3 Proprietário
- 1.4 Documentação/Limitações/Suposições
- 1.5 Graus de Fundamentação e de Precisão

### **02. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

- 2.1 Os Logradouros
- 2.2 Serviços Públicos
- 2.3 Transportes e Comunicações
- 2.4 O Entorno

### **03. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- 3.1 Terreno
- 3.2 Edificações
- 3.3 Móveis, Utensílios, Máquinas e Equipamentos
- 3.4 Croqui de Localização
  - A. Delimitação do Imóvel
  - B. Localização do Imóvel / Referências Geográficas da Localização
- 3.5 Relatório Fotográfico

### **04. SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO**

- 4.1 Zoneamento

### **05. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

- 5.1 Introdução
- 5.2 Levantamento de Dados

### **06. METODOLOGIA**

- 6.1 Concepção
- 6.2 Métodos
- 6.3 Escolha de Método

## **07. DESENVOLVIMENTOS DA AVALIAÇÃO**

- 7.1 Valor do Terreno
  - 7.1.1 Características
  - 7.1.2 Atributos
  - 7.1.3 Croqui da Amostra
  - 7.1.4 Quadro de Homogeneização
  - 7.1.5 Análise Exploratória
  - 7.1.6 Valor de Mercado (VT)

## **08. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

### **8.1 ANEXOS**

- ANEXO I - Planta
- ANEXO II - Corpo Técnico / Resumo Curricular do Responsável Técnico

## 1.0 - INTRODUÇÃO

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado e das Normas Brasileiras pertinentes e vigentes (NBR 14-653). Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao “Aproveitamento Eficiente” definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação pertinente. Como pressuposto, também, o comprador deveria conhecer todas as peculiaridades e características do bem, de sua situação legal, não estando, de nenhuma forma, compelido à realização de negociação. Por igual, o vendedor, conhecendo as nuances próprias do mercado e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção do seu desejo de vendas, não se encontra obrigado a tal procedimento.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade caracterizá-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder às comparações com outros bens cujo valor se conhece. Assim, há que se relatar os seus aspectos físicos, de dimensionamento, de materiais empregados para caracterizar o seu acabamento, potencial de aproveitamento ou reaproveitamento do imóvel, normas reguladoras do uso do solo e possíveis modificações viárias que alterem a situação de acesso, melhoramentos públicos, etc.

Após a caracterização do bem e da definição do que possa vir a ser a sua utilização mais racional é possível identificar o segmento do mercado no qual o mesmo se insere.

### 1.1 - OBJETIVO

O laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de um terreno situado no Prolongamento da Rua Alda Mesquita Teixeira, s/n, Bairro Coroa do Meio, Município de Aracaju/SE.

### 1.2 - SOLICITANTE / FINALIDADE

O presente laudo atende à solicitação da Agência Sergipe de Desenvolvimento – Desenvolve-SE com a finalidade de definição do valor de mercado.

### 1.3 - PROPRIETÁRIO

O proprietário do imóvel é a empresa Fênix Patrimonial LTDA.

## 1.4 - DOCUMENTAÇÃO / LIMITAÇÕES / SUPOSIÇÕES

No caso de avaliação do valor de mercado para locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.

No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização. A SGL não tem como prever alterações súbitas no mercado e os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.

Presume-se bom um título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A SGL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

Informações de terceiros serão colhidas com o devido cuidado e averiguadas de modo aparente, presumindo-se que sejam verdadeiras e de boa fé.

Assume-se que informações fornecidas pelo contratante são corretas e a SGL assume que sejam verdadeiras e precisas. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e a SGL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela contratante.

A SGL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando essa condição seja pré-estabelecida em contrato.

Considera-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.

Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. SGL não possui “*know-how*” sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos. A SGL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

O trabalho é dirigido a contratante nomeado nesta proposta e a SGL não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.

Os avaliadores da SGL declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares no imóvel objeto desta proposta a ser avaliado.

Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a SGL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.

As avaliações refletem o entendimento da SGL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a SGL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes. Quando a propriedade avaliada envolve atividades de locação, a SGL

presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.

Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a SGL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela contratante, notadamente:

- se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório;
- se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza;
- se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante;

A avaliação da SGL é elaborada tendo por base que o imóvel/empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho.

Apesar das documentações disponibilizadas não estarem com suas datas atualizadas, de acordo com a nova regra da companhia, é possível prosseguir com esta situação já que os documentos serão tratados com o cliente posteriormente.

## 1.5 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho de avaliação receba uma classificação denominada especificação da avaliação, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

O grau de fundamentação de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.

O grau de precisão será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho. É calculado em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Assim sendo, de acordo o estabelecido na NBR 14.653 Parte 2, item nº 9, este trabalho de avaliação atingiu os seguintes níveis:

- Grau de Fundamentação e Precisão pela Estimativa do Valor de Terreno

DESCRIÇÃO	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação quanto à precisão.			
<b>Portanto, grau III</b>			

Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
1- Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2- Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características	Informações de todas as características dos dados analisados	Informações de todas as características dos
4- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

→Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Portanto, grau II**

**Tabela - Grau de fundamentação no caso da utilização do método de quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

**Tabela - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso do método da quantificação do custo de benfeitorias**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos , no mínimo Grau I

Portanto, Grau II

**Tabela - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

**Tabela - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos , no mínimo Grau I

Portanto, Grau II

Todos os gráficos relativos aos cálculos, inclusive de predição dos valores, estão igualmente dispostos nos itens 7.1.4, 7.1.5 e 7.2.

## 2.0 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Aracaju é a capital do estado de Sergipe. Localiza-se no litoral, sendo cortada pelos Rios Sergipe e Poxim. Ocupa uma área de 181,8 Km<sup>2</sup> e conta atualmente com uma população aproximada de 650 mil habitantes segundo dados do IBGE. A cidade tem sua base econômica fundamentada nos serviços e na indústria, possuindo um centro comercial e quatro shoppings centers (três prontos e um em construção). Além do Centro e dos shoppings nos Bairros Industrial, Jardins e Coroa do Meio, merece destaque o ramo do comércio nos Bairros Siqueira Campos e Santo Antônio, voltados ao comércio popular e do Bairro 13 de Julho, onde predominam variadas lojas, tais como boutiques e delicatessens.

### 2.1 - OS LOGRADOUROS

O Bairro Coroa do Meio possui perfil misto (horizontal/ vertical), tendo como principais artérias as Avenidas Delmiro Gouveia, Santos Dumont, Mário Jorge Menezes Vieira, Oceânica, José Freitas de Andrade, além das Ruas Urbano Neto, Manoel Andrade, José Freitas de Andrade e Pedro Mandarino.

### 2.2 - SERVIÇOS PÚBLICOS

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como água e energia elétrica, além de meio-fio, drenagem, esgoto parcial, pavimentação, telefone e coleta de lixo.

### 2.3 - TRANSPORTE E COMUNICAÇÕES

Próximo ao imóvel avaliando, pela Rua Alda Mesquita Teixeira, trafegam várias linhas de transportes, possibilitando a interligação com os demais pontos da cidade. Existe facilidade de utilização de telefonia fixa e celular das diversas operadoras.

### 2.4 - O ENTORNO

O Bairro Coroa do Meio na área em estudo, possui características de utilização mista (comercial e residencial). Destacam-se as presenças de colégios, bancos, parques, lojas, igrejas, shopping center, postos de combustíveis, etc., além de imóveis residenciais unifamiliares dos padrões médio-baixo, médio e médio-alto.

## 3.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 3.1 - TERRENO

O terreno onde foi erigido o imóvel, em sua totalidade, tem topografia voltada para o Rio Sergipe, perfazendo uma área total de 5.000,00 m<sup>2</sup>, conforme as documentações de posse fornecidas pelo solicitante (Mat. 22.329 do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE - Anexo I).

**Observação 01:** as dimensões e demais características da área avalianda foram obtidas através de orientações do solicitante e conferidas durante vistoria.

**Observação 02:** Sugerimos que seja solicitada uma Certidão de Uso e Ocupação do Solo, para a definição da viabilidade do terreno avaliando.

### **3.2 - EDIFICAÇÕES**

O imóvel a ser avaliado não apresenta edificações em sua extensão.

### **3.3 - MÓVEIS, UTENSÍLIOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

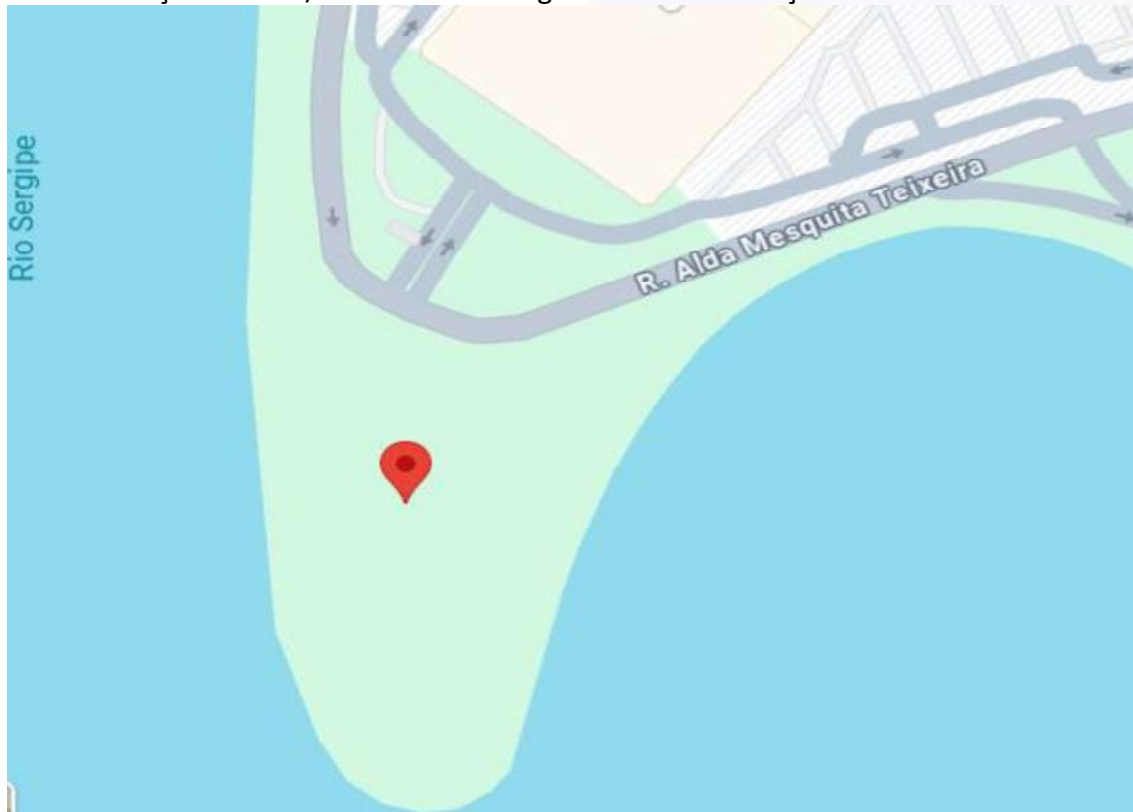
Conforme determinação expressa do solicitante, os móveis, utensílios, máquinas e equipamentos disponíveis no imóvel não serão apropriados no presente trabalho.

### 3.4 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

#### A. Delimitação do Imóvel



#### B. Localização Imóvel / Referências Geográficas da Localização



#### Referências Geográficas da Localização

Latitude: 10°56'51.8"S Longitude: 37°02'57.3"W

### 3.5 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
	
<b>Logradouro</b>	<b>Logradouro</b>
	
<b>Terreno</b>	<b>Terreno</b>
	
<b>Terreno</b>	<b>Terreno</b>
	
<b>Terreno</b>	<b>Terreno</b>

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



10°56'54,456"S 37°2'56,624"W

10°56'54,78"S 37°2'56,952"W

**Terreno**

**Terreno**



10°56'54,786"S 37°2'56,916"W

10°56'49,452"S 37°2'54,312"W

**Terreno**

**Terreno**



10°56'51,264"S 37°2'55,554"W

10°56'55,146"S 37°2'56,128"W

**Terreno**

**Vizinhos**



10°56'51,24"S 37°2'56,412"W

10°56'53,304"S 37°2'55,932"W

**Vizinhos**

**Vizinhos**

## **4.0 - SITUAÇÃO FACE AO PLANEJAMENTO PÚBLICO**

### **4.1 - ZONEAMENTO**

O local está situado na Zona de Adensamento Básico 2 – ZAB 2, estabelecido pelo PDDU (Plano Diretor de Diretrizes Urbanas), segundo a Lei Complementar Nº 42 de 04 de Outubro de 2000, emitida pela Prefeitura Municipal de Aracaju/SE.

As edificações, como as demais da cidade, estão submetidas às restrições impostas pelo Código de Obras e Urbanismo da citada Prefeitura.

## **5.0 - CONSIDERAÇÕES A RESPEITO DO MERCADO**

### **5.1 - INTRODUÇÃO**

O mercado imobiliário pode ser classificado como um mercado cíclico, atrelado ao ciclo da indústria da construção civil, e composto de quatro fases principais: Expansão, onde as indústrias estão crescendo e os preços estão no máximo; Superoferta, quando as indústrias estão trabalhando próximo de sua capacidade máxima, e os preços estão estáveis ou caindo; Recessão, onde as indústrias diminuem sua produção por conta da superoferta e os preços vão caindo até o mínimo, na tentativa de venda dos estoques; e Recuperação, onde as indústrias mantêm sua produção no mínimo e os preços começam a se recuperar.

O segmento de imóveis comerciais é fortemente influenciado pela atividade financeira, e analisando a situação econômica do mercado local, podemos considerar como estando numa fase de equilíbrio entre a oferta e demanda.

No contexto de mercado, o imóvel em estudo apresenta uma excelente localização comercial e bom potencial de aproveitamento imobiliário, principalmente, devido à atual conjuntura econômica do país.

Devido à sua localização, possuindo testada voltada para o Rio Sergipe, pode o imóvel estudado ser utilizado preferencialmente para fins comerciais, nos moldes atuais e das adjacências.

### **5.2 - LEVANTAMENTO DE DADOS**

Com o objetivo de se obter uma comparação mais aproximada possível dos imóveis em estudo, efetuamos um levantamento de dados de imóveis, cujas características refletissem o máximo de semelhança do imóvel avaliando.

Na estrutura dessa pesquisa são eleitas variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente (valor total/unitário).

## **6.0 - METODOLOGIA**

### **6.1 – CONCEPÇÃO**

A concepção da metodologia consiste no estabelecimento do tratamento matemático e estatístico a ser aplicado em função do nível de rigor pretendido na avaliação e dos resultados das pesquisas de elementos, além das demais características e atributos que exercem influência no valor.

## 6.2 - MÉTODOS

São adotados, basicamente, os métodos diretos e indiretos na avaliação de imóveis urbanos, quais sejam:

### I - DIRETOS

Comparativo de Dados de Mercado - em que o valor é definido através de dados de mercado, após tratamentos estatísticos.

Quantitativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias - apropria-se o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus elementos construtivos.

### II - INDIRETOS

Renda - apropria-se o valor do imóvel com base na capitalização da sua renda líquida (real ou prevista).

Involutivo - que se baseia em estudo de viabilidade técnico-econômica para um aproveitamento eficiente do imóvel.

Residual - o valor do terreno é definido por diferença entre o valor total do imóvel e o das benfeitorias.

## 6.3 - ESCOLHA DO MÉTODO

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Considerando-se a classificação do imóvel "Terreno sem Benfeitorias", foi adotado o Método "Comparativo Direto de Dados de Mercado" para o terreno, através de uma matriz de dados coletados (amostra) com a utilização de fatores de homogeneização.

## 7.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

### 7.1 - VALOR DO TERRENO

#### 7.1.1 - CARACTERÍSTICAS

A matriz de valores foi identificada segundo os atributos mais significativos e outras características locais, sendo a amostra composta de transações e ofertas.

Do total dos 06 (seis) dados levantados, que estão localizados em regiões geoconômicas semelhantes à do bem avaliando, foram todos aproveitados.

#### 7.1.2 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

**FATOR FONTE (FF)**- variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,0 - Venda
- 0,90 - Oferta

**FATOR TRANSPOSIÇÃO/LOCALIZAÇÃO (FTR)** - variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região:

- Avaliando (Paradigma) - 1,00 (Boa)
- Regiões com localização semelhante ao avaliando - 1,00; localização Boa conforme matriz adotada.
- Regiões com localização inferior ao avaliando:
  - 1,50 - Ruas e Avenidas com **médio** fluxo transitório, localização **Ruim** conforme matriz adotada;
  - 1,45 - Ruas e Avenidas com **baixo** fluxo transitório, localização **Regular** conforme matriz adotada;
  - 1,40 - Ruas e Avenidas com **médio-baixo** fluxo transitório, localização **Regular** conforme matriz adotada;
  - 1,35 - Ruas e Avenidas com **médio** fluxo transitório, localização **Regular** conforme matriz adotada;
  - 1,30 - Ruas e Avenidas com **médio-alto** fluxo transitório, localização **Regular** conforme matriz adotada;
  - 1,25 - Ruas e Avenidas com **alto** fluxo transitório, localização **Regular** conforme matriz adotada;
  - 1,20 - Ruas e Avenidas com **baixo** fluxo transitório, localização **Média** conforme matriz adotada;
  - 1,15 - Ruas e Avenidas com **médio-baixo** fluxo transitório, localização **Média** conforme matriz adotada;
  - 1,10 - Ruas e Avenidas com **médio** fluxo transitório, localização **Média** conforme matriz adotada;
  - 1,05 - Ruas e Avenidas com **alto** fluxo transitório, localização **Média** conforme matriz adotada;
- Regiões com localização superior ao avaliando:
  - 0,95 - Ruas e Avenidas com **baixo** fluxo transitório, localização **Boa** conforme matriz adotada;
  - 0,90 - Ruas e Avenidas com **médio-baixo** fluxo transitório, localização **Boa** conforme matriz adotada;
  - 0,85 - Ruas e Avenidas com **médio** fluxo transitório, localização **Boa** conforme matriz adotada;
  - 0,80 - Ruas e Avenidas com **alto** fluxo transitório, localização **Boa** conforme matriz adotada;
  - 0,75 - Ruas e Avenidas com **baixo** fluxo transitório, localização **Muito Boa** conforme matriz adotada;

- 0,70 - Ruas e Avenidas com **médio** fluxo transitório, localização **Muito Boa** conforme matriz adotada;
- 0,65- Ruas e Avenidas com **alto** fluxo transitório, localização **Muito Boa** conforme matriz adotada;
- 0,60- Ruas e Avenidas com **baixo** fluxo transitório, localização **Ótima** conforme matriz adotada;
- 0,55 - Ruas e Avenidas com **médio** fluxo transitório, localização **Ótima** conforme matriz adotada;
- 0,50 - Ruas e Avenidas com **alto** fluxo transitório, localização **Ótima** conforme matriz adotada;

**FATOR ÁREA (FA)** - variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Foi utilizado o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), que obedece ao seguinte cálculo:

Se  $r = ([Ar - Ap] / Ap)$ , resultar em  $r > 0,30$ , adotar:

$$Fa = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}$$

Se  $r = ([Ar - Ap] / Ap)$ , resultar em  $r < 0,30$ , adotar:

$$Fa = \left( \frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}$$

Onde:

Ar = área do elemento pesquisado

Ap = área do elemento avaliando

**FATOR SERVIÇOS PÚBLICOS (FSP)** - variável quantitativa, referente à disponibilidade de serviços públicos nos logradouros onde se situam os imóveis avaliando e o paradigma, nas seguintes condições:

- Água- 0,20
- Esgoto -0,10
- Luz Pública -0,05
- Luz Domiciliar -0,20
- Guias-Sarjetas -0,1
- Pavimentação- 0,3
- Telefone -0,05

**FATOR CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA (FTP)** - variável quantitativa, referente à situação topográfica dos terrenos avaliando e de referência em relação ao nível dos logradouros onde se situa, observados os investimentos necessários para a regularização dessas cotas, nas seguintes condições:

- Para o terreno plano o fator = 1.
- Caimento para o fundo (declive)
  - Pequenos desníveis de até 5% da sua profundidade - 0,9
  - Desníveis entre 5% e 10% da sua profundidade - 0,8
  - Maiores desníveis acima de 10% da sua profundidade - 0,7

- Caimento para frente (active)
  - Desníveis Suaves de até 10% da sua profundidade- 0,9
  - Desníveis acentuados acima de 10% da sua profundidade- 0,8

**FATOR ESQUINA/FRENTES MÚLTIPLAS (FEF)** - variável referente à valorização de terrenos de esquina/frentes múltiplas em comparação aos terrenos de meio de quadra/frente única. Conforme Goulart (2018), temos o seguinte:

Discriminação	Índice
Sem esquina, com uma testada	1,00
Sem esquina, com duas testadas	1,10
De esquina com duas testadas	1,20
Com duas ou mais esquinas, três ou mais testadas	1,30

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

#### CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

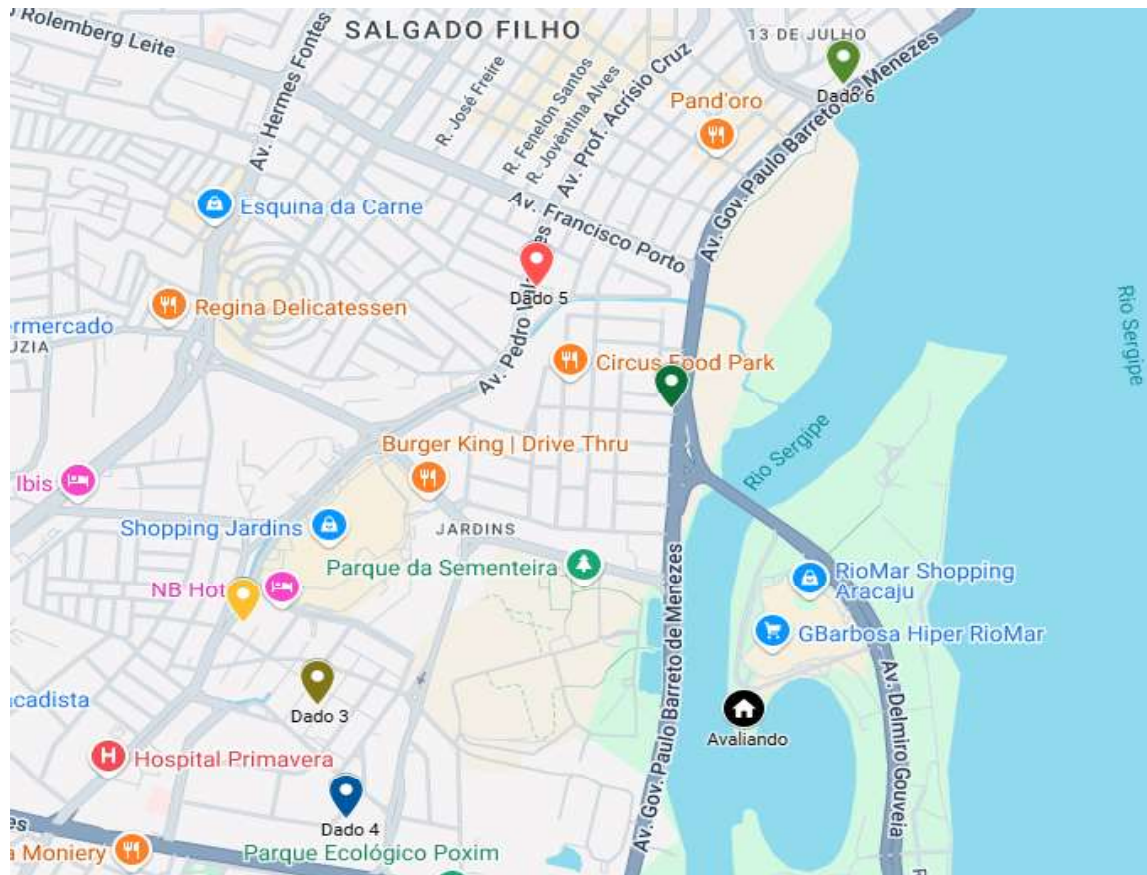
<b>TERRENO</b>	<b>5.000,00 m<sup>2</sup></b>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>Boa (1,00)</b>
<b>SERVIÇOS PÚBLICOS</b>	<b>1,00</b>
<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>1,00</b>

Foram testadas outras variáveis, tais como distância ao centro da sede municipal, padrão construtivo das adjacências, porém as mesmas não se mostraram representativas para a definição do valor do imóvel, em função da homogeneidade destas características nos elementos pesquisados.

O comportamento das variáveis está demonstrado na matriz de valores constante no item 7.1.4 onde se evidencia lógica e claramente a utilização das mesmas.

Dentro das condições apresentadas no presente trabalho, os valores médios, mínimo e máximo estão relacionados no mesmo item 7.1.4.

### 7.1.3 - CROQUI DA AMOSTRA





### 7.1.4 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO


Devido às possíveis diferenças de tamanho, topografia, serviços públicos, localização, e a ausência de elementos comparativos com as mesmas informações do avaliando, é composta essa tabela de homogeneização com índices que resultam em uma melhor equivalência entre os elementos pesquisados (Vide Anexo IV) e o avaliando, como mostra a seguir:


DADO	Oferta R\$/m <sup>2</sup>	FF	FF X Oferta R\$/m <sup>2</sup>	FTR	FA	FSP	FTP	Valor Homog. R\$/m <sup>2</sup>	Valor Utilizado R\$/m <sup>2</sup>	Somatório dos Fatores:
1	R\$4.107,71	0,90	R\$ 3.696,94	0,80	0,97	1,00	1,00	R\$ 2.837,61	R\$ 2.837,61	0,77
2	R\$6.363,64	0,90	R\$ 5.727,27	0,75	0,83	1,00	1,00	R\$ 3.307,88	R\$ 3.307,88	0,58
3	R\$3.692,47	0,90	R\$ 3.323,22	0,85	0,80	1,25	1,00	R\$ 2.979,29	R\$ 2.979,29	0,90
4	R\$3.117,36	0,90	R\$ 2.805,62	0,85	0,80	1,25	1,00	R\$ 2.518,01	R\$ 2.518,01	0,90
5	R\$2.990,43	0,90	R\$ 2.691,39	1,00	0,87	1,00	1,00	R\$ 2.346,98	R\$ 2.346,98	0,87
6	R\$3.600,00	1,00	R\$ 3.600,00	0,90	0,75	1,00	1,00	R\$ 2.339,62	R\$ 2.339,62	0,65
Média:	R\$3.978,60									


<b>Média Homogeneizada:</b>	<b>R\$2.721,56</b>
Campo de Arbítrio (+/- 15%)	R\$ 2.313,33
	R\$ 3.129,80
Área Útil (m <sup>2</sup> ):	5.000,00
<b>Valor Unitário:</b>	<b>R\$ 2.721,56</b>
Coefficiente de Liquidez:	1
Valor Total:	R\$ 13.607.819,52
<b>Valor Adotado:</b>	<b>R\$ 13.600.000,00</b>


		<a href="https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-a-venda-4382-m-por-r-18-000-000-00-jardins-aracaju-se-1042042855?lis=list">e.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-a-venda-4382-m-por-r-18-000-000-00-jardins-aracaju-se-1042042855?lis=list</a>		Tipo do Imóvel:	Terreno sem Edificações	<u>Tabela Serviços Públicos:</u>	
Dado nº 1							
Endereço:	Avenida Ministro Geraldo Barreto Sobral	Data:	11/03/2025	Água:	0,2		
Bairro:	Jardins	Fonte:	Habilar Imobiliária	Esgoto:	0,1		
Cidade / UF:	Aracaju/SE	Contato:	(79) 3194-1777	Luz Pública:	0,05		
Área de Terreno (m²):	4382,00	Coordenadas:	10°56'43.4"S 37°03'43.2"W	Luz Domicilar:	0,2		
Topografia:	1,00	Dist. Avaliando:	2,6 Km	Guias Sarjetas:	0,1		
Serviços Públicos:	1,00	Preço:	R\$ 18.000.000,00	Pavimentação:	0,3		
Evento:	Oferta	0,9	Valor Unitário Terreno:	R\$ 4.107,71	Telefone:	0,05	
				TOTAL:	1,00		

		<a href="https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-a-venda-no-bairro-13-de-julho-1155293650?lis=listing_1100">https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-a-venda-no-bairro-13-de-julho-1155293650?lis=listing_1100</a>		Tipo do Imóvel:	Terreno sem Edificações	<u>Tabela Serviços Públicos:</u>	
Dado nº 2							
Endereço:	Avenida Beira Mar, s/n	Data:	11/03/2025	Água:	0,2		
Bairro:	13 de Julho	Fonte:	Mônica Andrade Imóveis	Esgoto:	0,1		
Cidade / UF:	Aracaju/SE	Contato:	(79) 3246-3454	Luz Pública:	0,05		
Área de Terreno (m²):	1100,00	Coordenadas:	10°56'22.0"S 37°03'04.0"W	Luz Domicilar:	0,2		
Topografia:	1,00	Dist. Avaliando:	1,0 Km	Guias Sarjetas:	0,1		
Serviços Públicos:	1,00	Preço:	R\$ 7.000.000,00	Pavimentação:	0,3		
Evento:	Oferta	0,9	Valor Unitário Terreno:	R\$ 6.363,64	Telefone:	0,05	
				TOTAL:	1,00		

		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardins-bairros-aracaju-810m2-venda-RS2990900-id-2683799353/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardins-bairros-aracaju-810m2-venda-RS2990900-id-2683799353/</a>		Tipo do Imóvel:	Terreno sem Edificações	<u>Tabela Serviços Públicos:</u>	
Dado nº 3							
Endereço:	Rua Mabel Batista Santos, 715	Data:	11/03/2025	Água:	0,2		
Bairro:	Jardins	Fonte:	Gonzalez Imobiliária Ltda	Esgoto:	0,1		
Cidade / UF:	Aracaju/SE	Contato:	(79) 98824-0216	Luz Pública:	0,05		
Área de Terreno (m²):	810,00	Coordenadas:	10°56'51.7"S 37°03'36.4"W	Luz Domicilar:	0		
Topografia:	1,00	Dist. Avaliando:	2,5 Km	Guias Sarjetas:	0,1		
Serviços Públicos:	0,80	Preço:	R\$ 2.990.900,00	Pavimentação:	0,3		
Evento:	Oferta	0,9	Valor Unitário Terreno:	R\$ 3.692,47	Telefone:	0,05	
				TOTAL:	0,80		

		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardins-bairros-aracaju-818m2-venda-RS2500000-id-2697743092/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardins-bairros-aracaju-818m2-venda-RS2500000-id-2697743092/</a>		Tipo do Imóvel:	Terreno sem Edificações	<u>Tabela Serviços Públicos:</u>	
Dado nº 4							
Endereço:	Rua Poeta João Freire Ribeiro	Data:	11/03/2025	Água:	0,2		
Bairro:	Jardins	Fonte:	IMÓVEIS EM SERGIPE	Esgoto:	0,1		
Cidade / UF:	Aracaju/SE	Contato:	(79) 90000-0000	Luz Pública:	0,05		
Área de Terreno (m²):	818,00	Coordenadas:	10°57'03.0"S 37°03'33.7"W	Luz Domicilar:	0		
Topografia:	1,00	Dist. Avaliando:	2,7 Km	Guias Sarjetas:	0,1		
Serviços Públicos:	0,80	Preço:	R\$ 2.550.000,00	Pavimentação:	0,3		
Evento:	Oferta	0,9	Valor Unitário Terreno:	R\$ 3.117,36	Telefone:	0,05	
				TOTAL:	0,80		

		<a href="https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-a-venda-1672-m-por-r-5-000-000-00-jardins-aracaju-se-947700516?lis=list">se.olx.com.br/sergipe/terrenos/terreno-a-venda-1672-m-por-r-5-000-000-00-jardins-aracaju-se-947700516?lis=list</a>		Tipo do Imóvel:	Terreno sem Edificações	<u>Tabela Serviços Públicos:</u>	
Dado nº 5							
Endereço:	Avenida Deputado Pedro Valadares	Data:	11/03/2025	Água:	0,2		
Bairro:	Jardins	Fonte:	Habilar Imobiliária	Esgoto:	0,1		
Cidade / UF:	Aracaju/SE	Contato:	(79) 3194-1777	Luz Pública:	0,05		
Área de Terreno (m²):	1672,00	Coordenadas:	10°56'09.9"S 37°03'16.3"W	Luz Domicilar:	0,2		
Topografia:	1,00	Dist. Avaliando:	1,8 Km	Guias Sarjetas:	0,1		
Serviços Públicos:	1,00	Preço:	R\$ 5.000.000,00	Pavimentação:	0,3		
Evento:	Oferta	0,9	Valor Unitário Terreno:	R\$ 2.990,43	Telefone:	0,05	
				TOTAL:	1,00		

		<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-treze-de-julho-bairros-aracaju-venda-RS1800000-id-2630625161/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-treze-de-julho-bairros-aracaju-venda-RS1800000-id-2630625161/</a>		Tipo do Imóvel:	Terreno sem Edificações	<u>Tabela Serviços Públicos:</u>	
Dado nº 6							
Endereço:	Avenida Beira Mar	Data:	11/03/2025	Água:	0,2		
Bairro:	13 de Julho	Fonte:	Silvania Rocha	Esgoto:	0,1		
Cidade / UF:	Aracaju/SE	Contato:	(79) 99808-9262	Luz Pública:	0,05		
Área de Terreno (m²):	500,00	Coordenadas:	10°55'49.7"S 37°02'48.2"W	Luz Domicilar:	0,2		
Topografia:	1,00	Dist. Avaliando:	2,2 Km	Guias Sarjetas:	0,1		
Serviços Públicos:	1,00	Preço:	R\$ 1.800.000,00	Pavimentação:	0,3		
Evento:	Transação	1	Valor Unitário Terreno:	R\$ 3.600,00	Telefone:	0,05	
				TOTAL:	1,00		

## 7.1.5 - ANÁLISE EXPLORATÓRIA

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO									
DADOS DA AMOSTRA	R\$/m <sup>2</sup>	FF	FF X Oferta R\$/m <sup>2</sup>	FTR	FA	FSP	FTP	m <sup>2</sup> /HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz
1	R\$ 4.107,71	0,90	R\$ 3.696,94	0,80	0,97	1,00	1,00	R\$ 2.837,61	0,2994
2	R\$ 6.363,64	0,90	R\$ 5.727,27	0,75	0,83	1,00	1,00	R\$ 3.307,88	1,5126
3	R\$ 3.692,47	0,90	R\$ 3.323,22	0,85	0,80	1,25	1,00	R\$ 2.979,29	0,6649
4	R\$ 3.117,36	0,90	R\$ 2.805,62	0,85	0,80	1,25	1,00	R\$ 2.518,01	-0,5251
5	R\$ 2.990,43	0,90	R\$ 2.691,39	1,00	0,87	1,00	1,00	R\$ 2.346,98	-0,9663
6	R\$ 3.600,00	1,00	R\$ 3.600,00	0,90	0,75	1,00	1,00	R\$ 2.339,62	-0,9853
Média Aritmética:	R\$ 3.978,60								
								<b>Média Homogeneizada</b>	<b>R\$ 2.721,56</b>

Diferenças entre X e Xi	DADO	Valor
	DADO 1	R\$ 116,04
	DADO 2	R\$ 586,32
	DADO 3	R\$ 257,73
	DADO 4	-R\$ 203,56
	DADO 5	-R\$ 374,58
	DADO 6	-R\$ 381,94

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variância:	150.257,05
Desvio Padrão:	387,63
Coefficiente Variação:	14,24%
Amplitude:	467,15
A/Xm	17,16%

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:			
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:			
$d =  Xi - X  / S < VC$			
Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: <b>VC = 1,73</b>			
DADO 1	0,2994	< 1,73	dato aprovado
DADO 2	1,5126	< 1,73	dato aprovado
DADO 3	0,6649	< 1,73	dato aprovado
DADO 4	-0,5251	< 1,73	dato aprovado
DADO 5	-0,9663	< 1,73	dato aprovado
DADO 6	-0,9853	< 1,73	dato aprovado

Cálculo do Valor do Imóvel	
Área:	5000
<b>Valor unitário homog.:</b>	<b>R\$ 2.721,56</b>
Campo Arbitrio (-15%):	R\$ 11.566.646,59
Campo Arbitrio (+15%):	R\$ 15.648.992,45
<b>Valor do Terreno:</b>	<b>R\$ 13.600.000,00</b>

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados	6
T de Student	1,476
I 0,80=	R\$ 2.955,14
I 0,80=	R\$ 2.487,99
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$	14.775.699,39 → Limite Superior
&	
R\$	12.439.939,65 → Limite Inferior

### 7.1.6 - VALOR DE MERCADO (VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidades amplas de utilização para fins comerciais.

II - Que o imóvel objeto da avaliação se encontra em situação normal dentro da região onde se localiza, e em relação à maioria dos dados coletados.

III - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Aracaju/SE principalmente para a área comercial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pela matriz de valores homogêneos adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

Valor unitário do imóvel (Vui)

$$Vui = R\$ 2.721,56/m^2$$

VT = Valor Total

$$VT = Vui \times \text{Área do Terreno}$$

$$VT = R\$ 2.721,56/m^2 \times 5.000,00 m^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 13.607.819,52 \approx R\$ 13.600.000,00}$$

Concluimos que a área total de terreno do imóvel avaliando situado no Prolongamento da Rua Alda Mesquita Teixeira, s/n, Bairro Coroa do Meio, Município de Aracaju/SE, de propriedade da empresa Fênix Patrimonial LTDA., possui um valor de mercado de **R\$ 13.600.000,00 (Treze milhões e seiscentos mil reais)**.

## 8.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Aracaju, de 30 de Abril de 2025

MARIA ANTONIA FONTES  
LIMA:04901693506  
06

Assinado de forma digital  
por MARIA ANTONIA  
FONTES  
LIMA:04901693506  
Dados: 2025.04.30  
16:49:14 -03'00'

**SGL- AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA.**  
**MARIA ANTÔNIA FONTES LIMA**  
**CREA 271508829-9 SE**  
**RESPONSÁVEL TÉCNICA**

GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA  
LIMA:10386505500

Assinado de forma digital  
por GUSTAVO JOSE DOS  
SANTOS SILVA  
LIMA:10386505500  
Dados: 2025.04.30  
16:49:28 -03'00'

**SGL- AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA.**  
**GUSTAVO JOSÉ DOS SANTOS SILVA LIMA**  
**CREA 10.926 / D / BA VISTO 1.538 SE**  
**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

## ANEXOS

## **ANEXO I MATRÍCULA/PLANTA**

**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE  
CNM: 109876.2.0022329-34

MATRICULA 22.329

Matriculo N. 22.329 Data 21 de Setembro de 1989 Imóvel: Imóvel sito no Loteamento "COROA DO MEIO", Quadra ZV-1, 3ª Etapa (Marina Pública) Bairro Coroa do Meio, nesta Capital, correspondente ao domínio útil de uma área de terreno acrescido de marinha, medindo pelo lado noroeste 161,79m, pelo lado sudeste 112,88m e pelo nordeste 88,40m perfazendo uma área de 5.000,00m<sup>2</sup>. - Limita-se pelo noroeste com o Calçada do rio Poxim, pelo sudeste com o Calçada da Marina e pelo nordeste com terreno aforado à - EMURB. REGISTRO ANTERIOR: 4739 livro 02. PROPRIETÁRIO: EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB - CGC 13.118.245/0001-60. Dou fé. - O Oficial: *Manoel de Coura Fery Vaz*

R.1- 22.329: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em notas do 1º Ofício desta Capital, livro 511, fls. 014, em 20 de Setembro de 1989, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por CORSAL - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA., sita nesta Cidade na Av. Sete de Setembro, 976, Bairro Getúlio Vargas, CGC 13.358.049/0001-62 por compra a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB - CGC 13.118.245/0001-60 pelo preço de Rcz\$ 457.100,00 sem condição. Dou fé. Aracaju, 21 de Setembro de 1989. O Oficial: *Manoel de Coura Fery Vaz*.

R.2- 22.329: CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL - ESF - 89-00059-5, emitida em 06 de Outubro de 1989. VALOR: Rcz\$ 2.007.030,00. VENCIMENTO: 09 de Outubro de 1994. CREDOR: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A. - BANESE. EMITENTE: AUGUSTU'S - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A., CGC 32.725.145/0001-46, com sede na rua Pacatuba, 254, nesta Capital, Edifício Paulo Figueiredo, sala 307, - Intervententes: Corsal - Comércio e Representações São Salvador Ltda., CGC 13.358.049/0001-62, com sede na Av. Sete de Setembro, 976, Bairro Getúlio Vargas nesta Capital. Lourival Mendes de Oliveira Neto CIC 310.702.215-20. José Augusto - Celestino Oliveira CIC 227.303.891-72. Hipotecantes - José Augusto Celestino Oliveira e Iranice de Almeida Oliveira. - CORSAL - Comércio e Representações São Salvador Ltda. AVALISTAS: José Augusto Celestino Oliveira e Iranice de Almeida Oliveira. Em Hipoteca de 1º Grau, sem concorrência de terceiros nos termos da Lei 6.840/80, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade da CORSAL. O saldo devedor da Emitente será reajustado monetariamente de acordo com a variação do índice IPC. Os juros são devidos à taxa de 10%a.a. Incorpora-se ao a hipoteca ora constituída as edificações civis e equipamentos, instalações e acessórios previstas, no projeto que serão incravados no imóvel objeto da presente matrícula. Amortização: 45 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal da dívida reajusta do nos termos da cláusula Sexta, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não pagas, vencendo-se a primeira prestação em 09 de Fevereiro de 1991. Dou fé. Aracaju, 06 de Outubro de 1989. O Oficial: *Manoel de Coura Fery Vaz*

R.3- 22.329: CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL - ESF - 90/00002-1, emitida em 06 de Março de 1990. VALOR: Rcz\$ 2.000.000,00. VENCIMENTO: 09 de Fevereiro de 1995. CREDOR: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A. - BANESE. EMITENTE: AUGUSTU'S - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A., CGC 32.725.145/0001-46, com sede na rua Pacatuba, 254, ed. Paulo Figueiredo, sala 307, nesta Capital. INTERVENIENTE: CORSAL - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA., CGC 13.358.049/0001-62, com sede na Av. Sete de Setembro, 976, Bairro Getúlio Vargas, nesta Capital. HIPOTECANTES: José Augusto Celestino Oliveira e Iranice de Almeida - Oliveira CIC 227.303.891-72. CORSAL - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA., CGC 13.358.049/0001-62. Lourival - Mendes de Oliveira Neto e José Augusto Celestino Oliveira. Avalistas: José Augusto Celestino Oliveira CIC 227.303.891 - 72 e Iranice de Almeida Oliveira Lourival Mendes de Oliveira Neto e Adilma Ribeiro Oliveira. Em Hipoteca Cédular do - 2º grau, sem concorrência de terceiros nos termos da Lei 6.840/80, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade da CORSAL. Juros: 11,5%a.a. Amortização: 48 prestações mensais e sucessivas cada uma delas no valor do principal da

Página 1 de 8

Este documento foi assinado digitalmente por KELLY REGINA LACERDA GARCIA

## 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

do principal da dívida, reajustado nos termos da cláusula Sexta, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não pagas, - vencendo-se a primeira prestação em 09 de Março de 1991. Dou fé. Aracaju, 07 de Março de 1990. O Oficial: *[Assinatura]*

R.4- 22.329: Em 03 de setembro de 1998. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe- 3ª Vara. Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº 140/98. Processo nº 95.04776-4/Classe III/SEF, de 29 de janeiro de 1998. EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL. EXECUTADO: CORSAL COMERCIO E REPRESENTAÇÃO SÃO SALVADOR LTDA e OUTROS. O Juiz Federal Dr. Carlos Rabelo-Junior, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula.  
O Oficial: *[Assinatura]*

R.5- 22.329: Em 03 de setembro de 1998. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe - 3ª Vara. Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº 139/98. Processo nº 95.04793-4/Classe III/SEF, de 29 de janeiro de 1998. EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL. EXECUTADO: CORSAL COMERCIO E REPRESENTAÇÃO SÃO SALVADOR LTDA e OUTROS. O Juiz Federal DR. Carlos Rabelo - Junior, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula.  
O Oficial: *[Assinatura]*

R.6- 22.329: Em 31 de Maio de 1999. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. Mandado de Penhora. e Avaliação, Processo 93.14239-9 SEF-1ª Vara, o Dr. Ricardo Cesar Mandarin Barretto, Juiz Federal da 1ª Vara, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, sendo a Exequente a INSS, e o Executado AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS ARTISTICOS S.A..  
O Oficial: *[Assinatura]*

R.7- 22.329: Em 31 de Maio de 1999. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. Mandado de Penhora. e Avaliação, Processo 92.13012-7 SEF-1ª Vara, o Dr. Edmilson da Silva Pimenta, Juiz Federal da 1ª Vara, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, sendo a Exequente a INSS, e o Executado AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS ARTISTICOS S.A..  
O Oficial: *[Assinatura]*

R.8-22.329: Em 08 de maio de 2000. PENHORA. Conforme Auto de Penhora, Depósito e Avaliação, de 27 de abril de 2000, processo nº 981180428-4, fica penhorado o imóvel objeto da presente matrícula. Exequente: FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL. Executado: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A.  
O Oficial: *[Assinatura]*

R.9-22.329: Em 5 de Junho de 2000. PENHORA. Estado de Sergipe Poder Judiciário. Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca de Aracaju/SE. Mandado de Penhora, Arresto e Avaliação, datado de 02 de Junho de 2000. Processo nº 991180023-7. Execução Fiscal - Fazenda Pública Estadual/Municipal. A Juíza de Direito da 18ª Vara Cível, Drª. Elvira Maria de Almeida, manda que se proceda a penhora, do imóvel objeto da presente matrícula, sendo a EXECUTADO AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A. EXEQUENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACAJU.  
O OFICIAL: *[Assinatura]*

R.10-22.329: Em 13 de setembro de 2001. PENHORA. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. Mandado de Penhora e Avaliação, Processo nº 92.13011-9 SEF 4ª Vara, o Dr. Edmilson da Silva Pimenta, Juiz Federal da 4ª Vara, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, sendo Exequente o INSS, e o Executado CORSAL COM. E REPRES. S. SALVADOR LTDA e Outros.  
O Oficial: *[Assinatura]*

Página 2 de 8

Este documento foi assinado eletronicamente por KELLY REGINA LACERDA GARCIA

**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE  
 CNM: 109876.2.0022329-34

R.11-22.329: Em 27 de março de 2003. **PENHORA**. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível. Processo nº 200010301264. Natureza: Execução. **EXEQUENTE**: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A. **EXECUTADO**: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S.A. e OUTROS. Mandado de Citação, Penhora, Arresto e Avaliação, de 10 de fevereiro de 2003. A Juíza de Direito Drª. Simone de Oliveira Fraga, da 3ª Vara Cível da Comarca de Aracaju/SE., manda que se proceda a penhora, do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da Corsal Comércio e Representações São Salvador Ltda.

R.12 - Em 01 de setembro de 2003. **PENHORA**. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Mandado de Citação, Penhora, Arresto e Avaliação, datado de 10 de fevereiro de 2003, e Auto de Penhora datado de 26 de março de 2003. Processo nº 200010301264. Natureza: Execução Fiscal Fazenda Est./Mun. **EXEQUENTE**: BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A **EXECUTADO**: AUGUSTUS EMPREENDIMENTO TURÍSTICOS S/A, a Juíza de Direito Drª Simone de Oliveira Fraga, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da CORSAL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA.

R.13 - Em 26 de janeiro de 2004. **PENHORA**. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Juízo de Direito da 12ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Mandado de Penhora/Avaliação, datado de 12 de janeiro de 2004, e Auto de Penhora datado de 23 de janeiro de 2004. Processo nº 200111202196. Natureza: Execução Fiscal. **EXEQUENTE**: MUNICÍPIO DE ARACAJU. **EXERCUTADO**: CORSAL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA, o Juiz de Direito Dr Osório de Araujo Ramos Filho, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da CORSAL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA.

R.14 - Em 26 de setembro de 2006. **PENHORA**. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. Mandado de Penhora e Avaliação, MAN 0004.001704-7/2006, datado de 18 de julho de 2006 e Auto de Penhora e Depósito, datado de 13 de setembro de 2006. Processo nº 2000.85.00.005916-3 Classe III. Execução Fiscal/SEF - 4ª Vara. **EXEQUENTE**: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. **EXECUTADO**: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A. O Juiz Federal, da 4ª Vara, manda que se proceda a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da Corsal Comércio e Representações São Salvador Ltda.

O Oficial: mc

AV.15 - Em 14 de novembro de 2006. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Nos termos da Carta de Liberação de Garantia Real, expedida pelo BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A - BANESE, datado de 07 de novembro de 2006, fica cancelado o ônus hipotecário objeto do R.2 retro. Selo nº DA790818. Guia de Recolhimento nº 143060035716.

O Oficial:c

Página 3 de 8

Este documento foi assinado digitalmente por KELL Y REGINA LACERDA GARCIA

## 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

AV.16 - Em 14 de novembro de 2006. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Nos termos da Carta de Liberação de Garantia Real, expedida pelo BANCO DO ESTADO DE SERGIPE S/A - BANESE, datado de 07 de novembro de 2006, fica cancelado o ônus hipotecário objeto do R.3 retro. Selo nº DA790819. Guia de Recolhimento nº 143060035716.

O Oficial:c



Av.17- Em 02 de março de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Of.nº 11/2007. Aracaju, 10 de janeiro de 2007. Processo nº 200010301264. NATUREZA: Execução. EXEQUENTE: BANESE. EXECUTADO: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS e seus coobrigados. A Juíza de Direito Substituta Drª. Jocelaine Costa Ramires de Oliveira, autoriza o **cancelamento da Penhora**, objeto do R.11 retro.

O Oficial:c



Av.18 - Em 16 de agosto de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 18ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Of.nº 268/2007. Aracaju, 10 de agosto de 2007. Processo nº 199811804284. NATUREZA: Execução Fiscal. EXEQUENTE: FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL. EXECUTADO: AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A. A Juíza de Direito Substituta Drª. Elvira Maria de Almeida, autoriza o **cancelamento da Penhora**, objeto do R.8 retro.

O Oficial:m



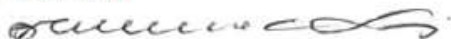
AV.19 - Em 21 de agosto de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 19ª Vara Cível da Comarca de Aracaju. Cartório do 33º Ofício. Ofício nº 377/2007. Aracaju, 10 de agosto de 2007. Processo nº 200611906693 (processo antigo de nº 199911800237). AÇÃO: Execução Fiscal. EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE ARACAJU. EXECUTADO: AUGUSTU'S EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A. O Juiz de Direito Dr. José dos Anjos, autoriza o **cancelamento da Penhora**, objeto do R.9 retro.

O Oficial:f



Av.20- Em 29 de agosto de 2007. **RETIFICAÇÃO DE CANCELAMENTO DE PENHORA.** Procedo a presente averbação a fim de ficar constando que o Cancelamento de Penhora objeto da Av.17 retro é referente ao R.11 e R.12.

O Oficial:



AV.21 - Em 31 de agosto de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Procedo-se ao **Cancelamento da Penhora** objeto do R-13, retro, em face o Ofício nº 193/2007, de 31 de agosto de 2007, em cumprimento à respeitável sentença do Exmº Sr. Dr. Osório de Araújo Ramos Filho, que o autorizou, de 24 de agosto de 2007, extraída dos autos do Processo nº200111202196, pelo Escrivão da 12ª Vara Cível desta Capital.

O Oficial:

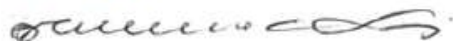
Página 4 de 8

Este documento foi assinado digitalmente por KELL Y REGINA LACERDA GARCIA

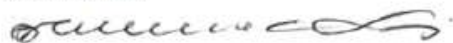
**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**  
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE  
CNM: 109876.2.0022329-34



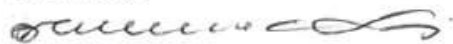
AV.22 - Em 10 de setembro de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA**. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.001099-0/2007-4ª Vara, de 04 de setembro de 2007. Processo nº 92.0013011-9. A Juíza Federal da 4ª Vara, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.10 retro**.  
O Oficial:f



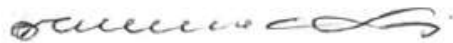
AV.23 - Em 21 de dezembro de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA**. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.001346-0/2007-4ª Vara, de 14 de dezembro de 2007. Processo nº 92.0013012-7. A Juíza Federal da 4ª Vara, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.7 retro**.  
O Oficial:c



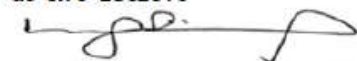
AV.24 - Em 21 de dezembro de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA**. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.001343-7/2007-4ª Vara, de 14 de dezembro de 2007. Processo nº 93.0014239-9. A Juíza Federal da 4ª Vara, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.6 retro**.  
O Oficial:c



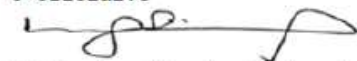
AV.25 - Em 21 de dezembro de 2007. **CANCELAMENTO DE PENHORA**. Poder Judiciário. Justiça Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.001344/2007-4ª Vara, de 14 de dezembro de 2007. Processo nº 2000.85.00.005916-3. A Juíza Federal da 4ª Vara, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.14 retro**.  
O Oficial:c



AV.26 - Em 03 de julho de 2008. **CANCELAMENTO DE PENHORA**. Poder Judiciário Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.000636-1/2008, de 02 de julho de 2008. Processo nº 95.0004776-4. O Juiz Federal da 4ª Vara, Dr. Arthur Napoleão Teixeira Filho, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.4 retro.c**



AV.27 - Em 03 de julho de 2008. **CANCELAMENTO DE PENHORA**. Poder Judiciário Federal. Seção Judiciária do Estado de Sergipe. OFI. 0004.000637-6/2008, de 02 de julho de 2008. Processo nº 95.0004793-4. O Juiz Federal da 4ª Vara, Dr. Arthur Napoleão Teixeira Filho, manda que seja cancelada a penhora objeto do **R.5 retro**.  
O Oficial:c



R.28- Em 18 de julho de 2008. **INCORPORAÇÃO**. ADQUIRENTE: **AUGUST'US - EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S.A.**, com sede na Rua RT-12, Loteamento Coroa do Meio, Bairro Coroa do Meio, nesta Capital, CNPJ/MF nº 32.725.145/0001-46. TRANSMITENTE: **CORSAL - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES SÃO SALVADOR LTDA**, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 976, Bairro Getúlio Vargas, nesta Capital,

Página 5 de 8

Este documento foi assinado digitalmente por KELLY REGINA LACERDA GARCIA

## 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

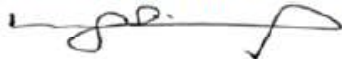
LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

CNPJ/MF nº 13.358.049/0001-62. Ata da Assembléia Geral de Constituição de August'us - Empreendimentos Turísticos S/A, datada de 03 de julho de 1989. Valor: NC2\$ 840.000,00. Apresentou os seguintes documentos: Guia de ITBI nº 6071/2008, onde consta a não incidência conforme Parecer nº 2329/2008 de 16 de julho de 2008. Certidão Negativa de Débitos expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju em 16.07.2008, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 31.01.001.0568.00.001. Certidão Autorizativa de Transferência nº 000455073-09, datada de 18.07.2008, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União, por sua Gerência Regional em Sergipe, comprovando que o imóvel objeto desta Matrícula está cadastrado sob o RIP nº 3105.0009497-30. CNDRCPT/CPENDRCPT expedida pela RFB em 05.05.2008. CCNDRTFDAU/CCPENDRTFDAU expedida pela PGFN/RFB em 18.07.2008. Selo nº DA01430718. Guia de Recolhimento nº 143080025349.  
O Oficial:c



R.29 - Em 01 de agosto de 2008. **HIPOTECA**. Nos termos do Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Pactos Adjetos, datado de 15 de dezembro de 2006, o imóvel objeto da presente Matrícula foi dado em hipoteca de Primeiro Grau, pela **PRIMEIRA INTERVENIENTE: AUGUST'US EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S.A**, CNPJ/MF nº 32.725.145/0001-46, com sede na Rua RT-12, s/nº, Loteamento Coroa do Meio, Bairro Coroa do Meio, nesta Capital. **DEVEDOR/CONFITENTE: GILTON ANDRADE SANTOS**, brasileiro, solteiro, empresário, C.I. nº 850.932-8-SSP/SE, CPF/MF nº 556.262.545-87, residente e domiciliado na Avenida Beira Ma, 2370, aptº 1401, Bairro Jardins, nesta Capital. Segunda Interveniente: **HD MAGALHÃES PUBLICIDADE E EVENTOS LTDA - ME**, com sede na Avenida Pedro Paes Azevedo, nº 194, Galeria Centro Sul, Sala 203, Bairro Salgado Filho, nesta Capital, CNPJ/MF nº 07.534.505/0001-85. Credores: **LOURIVAL MENDES DE OLIVEIRA NETO**, brasileiro, casado, empresário, CPF/MF nº 310.702.215-20, residente e domiciliado na Rua Silvío César Leite, nº 105, Bairro Salgado Filho, nesta Capital; e **JOSÉ AUGUSTO CELESTINO OLIVEIRA**, brasileiro, casado, empresário, CPF/MF nº 001.887.431-20, residente e domiciliado na Rua Frei Paulo, nº 60, Bairro São José, nesta Capital. Valor da dívida: R\$ 2.500.000,00. A dívida confessada será liquidada em 10 parcelas iguais, mensais e sucessivas no valor de R\$ 250.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 22/12/2006. Selo nº DA01432316. Guia de Recolhimento nº 143080027131.c



AV.30 - Em 21 de dezembro de 2009. Procedo a presente averbação, em face a Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 13 de maio de 2009, a fim de ficar constando a alteração da razão social da Empresa Augustu's Empreendimentos Turísticos S/A, que passa a ter a nova denominação social **MIAMI HALL EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS S/A**. Selo nº DA01777726. Guia de Recolhimento nº 143090047631.f



AV.31 - Em 21 de dezembro de 2009. Procedo a presente averbação para constar que fica denominada Rua Alda Mesquita Teixeira, a atual Rua RT-12, Quadra MM7, localizada no Bairro Coroa do Meio, conforme LEI nº 2.388, de 24.05.1996, emitida pela Prefeitura Municipal de Aracaju.f

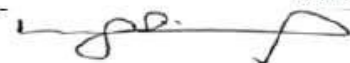
Página 6 de 8

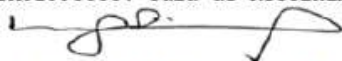
Este documento foi assinado digitalmente por KELL Y REGINA LACERDA GARCIA


**2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**


LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

  
 AV.32 - Em 31 de maio de 2010. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Conforme Instrumento Particular expedido pelos Credores, Lourival Mendes de Oliveira Neto e José Augusto Celestino Oliveira, datado de 03 de maio de 2010, fica cancelado o ônus hipotecário que gravava o imóvel objeto da presente Matrícula. Selo nº DA01995333. Guia de Recolhimento nº 143100020600.c

  
 AV.33 - Em 29 de agosto de 2016. **INDISPONIBILIDADE DE BENS**. JUSTIÇA ESTADUAL - Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Lagarto/SE. Procedo a presente averbação em face ao e-mail recebido em 26 de agosto de 2016. Processo nº 201454102312. REQUERENTE: **MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SERGIPE**. REQUERIDOS: **AUGUSTUS EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA, LOURIVAL MENDES DE OLIVEIRA NETO; JOSE VALMIR MONTEIRO, DORINALDA ALVES DIAS FERREIRA, CARLOS HENRIQUE DO NASCIMENTO SANTOS, ALBA MARIA LEITE DE MENESES, SINGA PRODUÇÕES ARTISTICAS E EVENTOS LTDA, WILSON MARQUES DA SILVA, JOCICLEIDE SANTANA SANTOS**. O MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Lagarto/SE, Dr. Edinaldo César Santos Junior, determina a **indisponibilidade** do imóvel objeto da presente matrícula. Protocolo nº 193905 de 29.08.2016. Selo nº DAE002620970. ad

  
 AV.34-022.329: Em 13 de dezembro de 2023. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**. JUSTIÇA ESTADUAL - Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. Poder Judiciário. Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Lagarto/SE. Procedo a presente averbação em face do Ofício nº 202354107841, datado de 30 de novembro de 2023. Malote Digital: 82620232179232, de 12 de dezembro de 2023. Sentença, datada de 15 de agosto de 2023, referente ao Processo nº 202154102117. Número Único: 0008548-86.2021.8.25.0040. Natureza: Cumprimento de sentença. REQUERENTE: **ANTÔNIO LUIZ ANDRADE**. REQUERIDO: **MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SERGIPE**, referente ao Processo de origem nº 201454102312. O MM Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Lagarto, Dr. Carlos Rodrigo de Moraes Lisboa, determina o cancelamento da indisponibilidade objeto do **AV.33**, retro. Protocolo nº 278363 de 12/12/2023. Selo TJSE: 202329509146448 Acesse: [www.tjse.jus.br/x/Y6TM9G.ce/ad](http://www.tjse.jus.br/x/Y6TM9G.ce/ad)

  
 R.35-022.329: Em 29 de julho de 2024. **DAÇÃO EM PAGAMENTO**. Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em Notas do 8º Ofício desta Capital, no Livro 303N, às folhas 98/99, em 24 de julho de 2024, o imóvel objeto da presente Matrícula foi dado em pagamento por **MIAMI HALL EMPREENDIMENTOS TURISTICOS S/A**, CNPJ/MF nº 32.725.145/0001-46, com sede na Rua Alda Mesquita Teixeira, Bairro Coroa do Meio, nesta Capital, a **FENIX PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ/MF nº 55.586.247/0001-23, com sede na Av. Pedro Paes de Azevedo, Bairro Salgado Filho, nesta Capital, pelo preço de **R\$ 4.207.900,00**. Foram apresentados os seguintes documentos: CND/CPD-EN expedida pela Prefeitura Municipal de Aracaju, comprovando a Inscrição Municipal do imóvel objeto desta Matrícula sob nº 33-01-001-0568-00-001. Guia de ITBI nº 6097/2024, no valor de R\$ 140.000,00, devidamente quitada em 03/07/2024 junto à rede bancária, calculado sobre o valor do imóvel de R\$ 7.000.000,00, avaliado pela Secretaria Municipal da Fazenda. Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 006344192-69, datada de 22/07/2024, expedida pela Superintendência do Patrimônio da União em Sergipe, comprovando que o imóvel

Página 7 de 8

Este documento foi assinado digitalmente por KELL Y REGINA LACERDA GARCIA



## 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU/SERGIPE

CNM: 109876.2.0022329-34

objeto desta Matrícula está cadastrado sob o RIP nº 3105.0009497-30, e que foi recolhido o laudêmio devido na importância de R\$ 47.460,00. CNDRTFDAU/CPENDRTFDAU expedida pela PGFN/RFB/INSS em 23.02.2024. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS PESQUISA **NEGATIVA** HASHº373f.7b73.d3ee.8b9c.11de.1eb7.3757.0bbb.155e.0b1c/fd87.3921.e4ea.f9bb.add4.941c.8614.e335.1e29.9698. Protocolo nº 287025 de 25/07/2024. Selo TJSE: 202429509088544 Acesse: [www.tjse.jus.br/x/67QUDE](http://www.tjse.jus.br/x/67QUDE). Guia de Recolhimento nº 143240048496.c

*Joana Gustavo de Aguiar Reis*

<p><b>Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju</b> Av. Augusto Maynard, 186 - 1º andar - São José - Aracaju/SE - Tel. (79)3214-2622/(79)3214-9167</p> <p>CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico que a presente é reprodução autêntica da Ficha Real a que se refere, extraída nos termos do Artigo 19º, § 1º, da Lei nº 8.015/73. Válida por 30 dias, conforme Artigo 1º, item IV, do Decreto nº 93.240/86, Mat.022329.</p> <p>Aracaju/SE, 29 de Julho de 2024 às 15:14h</p>  <p>Selo TJSE: 202429509088828 Acesse: <a href="http://www.tjse.jus.br/x/F4PCUN">www.tjse.jus.br/x/F4PCUN</a></p>	<p>Av. Augusto Maynard, 186 - 1º andar - São José - Aracaju/SE - Tel. (79)3214-2622/(79)3214-9167</p> <p>Valida a certidão em: <b>www.quintooficio.com.br</b> Código: <b>0771794</b> Chave: <b>F4PCUN</b></p> 
---	---

KELLY REGINA LACERDA  
GARCIA:00093247559

Autizado de forma digital por KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559  
DN: c=BR, ou=CP-Brasil, ou=VideoConferencia, ou=25384205000110, ou=Secretaria de Justiça Federal do Brasil - RJ, ou=JF RJ - CP A1, ou=Jen Interloc, ou=KELLY REGINA LACERDA GARCIA:00093247559  
Dados: 2024.07.29 15:14:51 - 0300



**ANEXO II**  
**ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-SE**

**ART MÚLTIPLA MENSAL**  
Nº SE20250424682

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

RNP: 0501598880

Registro: 15388E

Empresa contratada: SGL AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E ENGENHARIA LTDA

Registro : 0000002475-SE

**2. Atividade Técnica**

16 - Execução

Atividade: 85 - Vistoria

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

14 - Elaboração

Atividade: 66 - Laudo

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

16 - Execução

Atividade: 9 - Avaliação

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

Atividade: 85 - Vistoria

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

14 - Elaboração

Atividade: 66 - Laudo

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

16 - Execução

Atividade: 9 - Avaliação

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

Atividade: 85 - Vistoria

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

14 - Elaboração

Atividade: 66 - Laudo

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

16 - Execução

Atividade: 9 - Avaliação

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

Atividade: 85 - Vistoria

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

14 - Elaboração

Atividade: 66 - Laudo

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

16 - Execução

Atividade: 9 - Avaliação

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

Atividade: 85 - Vistoria

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

14 - Elaboração

Atividade: 66 - Laudo

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

16 - Execução

Atividade: 9 - Avaliação

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

Atividade: 85 - Vistoria

Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.3 - DE IMÓVEIS

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cdWZw  
Impresso em: 13/03/2025 às 17:55:05 por: ip: 177.37.182.155

[www.crea-se.org.br](http://www.crea-se.org.br)  
Tel: 3234-3000

[crea-se@crea-se.org.br](mailto:crea-se@crea-se.org.br)  
Fax: XXXX-XXXX





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-SE**

**ART MÚLTIPLA MENSAL**  
Nº SE20250424682

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

14 - Elaboração  
Atividade: 66 - Laudo  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

16 - Execução  
Atividade: 9 - Avaliação  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

Atividade: 85 - Vistoria  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

14 - Elaboração  
Atividade: 66 - Laudo  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

16 - Execução  
Atividade: 9 - Avaliação  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

Atividade: 85 - Vistoria  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

14 - Elaboração  
Atividade: 66 - Laudo  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

16 - Execução  
Atividade: 9 - Avaliação  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

Atividade: 85 - Vistoria  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

14 - Elaboração  
Atividade: 66 - Laudo  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

16 - Execução  
Atividade: 9 - Avaliação  
Campo de atuação: CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS\_1.1.9 - DE IMÓVEIS

3. Dados da Obra/Serviço

<b>001</b>	Contratante: Nb Participacoes e Empreendimentos Ltda	CPF/CNPJ: 05.339.901/0001-26
	AVENIDA MELÍCIO MACHADO	Nº: 580
	Complemento:	Bairro: AEROPORTO
	Cidade: ARACAJU	UF: SE CEP: 49038443
	Telefone:	Email:
	Coordenadas Geográficas: Latitude: -10.592412 Longitude: -37.063083	
	Contrato: SGL1000003162	
	Ação Institucional: Outros	
	Celebrado em: 12/03/2025	
	Valor do contrato: R\$ 500,00	
	Data de Início: 12/03/2025	Previsão de término: 12/03/2025
	Quantidade: 1.00	
	Quantidade: 1.00	
	Quantidade: 1.00	

<b>002</b>	Contratante: Scredl Expansao - Cooperativa de Credito	CPF/CNPJ: 41.180.092/0001-16
------------	---	------------------------------

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cdWZW  
Impresso em: 13/03/2025 às 17:55:05 por: | ip: 177.37.182.155

www.crea-se.org.br  
Tel: 3234-3000

crea-se@crea-se.org.br  
Fax: XXXX-XXXX





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-SE**

**ART MÚLTIPLA MENSAL**  
Nº SE20250424682

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

AVENIDA JOÃO DAVINO  
Complemento:  
Cidade: MACEIO

Nº: 671  
Bairro: JATIUCA  
UF: AL CEP: 57035554

Telefone: Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: -9.643144 Longitude: -35.705597

Contrato: SGL1000003150  
Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 10/03/2025  
Valor do contrato: R\$ 1.600,00  
Data de início: 10/03/2025 Previsão de término: 17/03/2025  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00

**003** Contratante: Ale Combustíveis S.a.  
AVENIDA EUZÉBIO ROCHA  
Complemento:  
Cidade: NATAL

CPF/CNPJ: 23.314.594/0001-00

Nº: 1170

Bairro: CIDADE DA ESPERANÇA  
UF: RN CEP: 59070660

Telefone: Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: -5.829880 Longitude: -35.232886

Contrato: 01406/25  
Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 10/03/2025  
Valor do contrato: R\$ 1.330,00  
Data de início: 10/03/2025 Previsão de término: 17/03/2025  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00

**004** Contratante: MILTON ANDRADE VASCONCELOS ANDRADE CRUZ  
RUA RIACHUELO  
Complemento:  
Cidade: ARACAJU

CPF/CNPJ: 027.496.865-71

Nº: S/N

Bairro: SÃO JOSÉ  
UF: SE CEP: 49015160

Telefone: Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: -10.920761 Longitude: -37.052288

Contrato: SGL1000003156  
Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 11/03/2025  
Valor do contrato: R\$ 500,00  
Data de início: 11/03/2025 Previsão de término: 18/03/2025  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00

**005** Contratante: SILVIO EDUARDO SOLDERA  
RUA DOUTOR SILVIO MORAES SALES  
Complemento:  
Cidade: CAMPINAS

CPF/CNPJ: 222.396.998-41

Nº: S/N

Bairro: CAMBUÍ  
UF: SP CEP: 13025160

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cdWZW  
Impresso em: 13/03/2025 às 17:55:06 por: ip: 177.37.182.155



[www.crea-se.org.br](http://www.crea-se.org.br)  
Tel: 3234-3000

[crea-se@crea-se.org.br](mailto:crea-se@crea-se.org.br)  
Fax: XXXX-XXXX





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-SE**

**ART MÚLTIPLA MENSAL**  
Nº SE20250424682

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

Telefone: Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: -22.894357 Longitude: -47.051972

Contrato: SGL1000003149  
Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 07/03/2025  
Valor do contrato: R\$ 500,00  
Data de início: 07/03/2025 Previsão de término: 14/03/2025  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00

**006** Contratante: Gileade Patrimonial LTDA CPF/CNPJ: 08.562.661/0001-12  
RUA DOUTOR JOSÉ PEROBA Nº: 349  
Complemento: Bairro: STIEP  
Cidade: SALVADOR UF: BA CEP: 41770235

Telefone: Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: -12.984186 Longitude: -38.450611

Contrato: SGL1000003147  
Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 07/03/2025  
Valor do contrato: R\$ 500,00  
Data de início: 07/03/2025 Previsão de término: 14/03/2025  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00

**007** Contratante: Gileade Patrimonial LTDA CPF/CNPJ: 08.562.661/0001-12  
RUA DOUTOR JOSÉ PEROBA Nº: 349  
Complemento: Bairro: STIEP  
Cidade: SALVADOR UF: BA CEP: 41770235

Telefone: Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: -12.984186 Longitude: -38.450611

Contrato: SGL1000003146  
Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 07/03/2025  
Valor do contrato: R\$ 500,00  
Data de início: 07/03/2025 Previsão de término: 14/03/2025  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00

**008** Contratante: Vescovi & Bitti LTDA CPF/CNPJ: 36.411.940/0001-10  
AVENIDA DOS COQUEIROS Nº: 68  
Complemento: Bairro: COQUEIRAL  
Cidade: ARACRUZ UF: ES CEP: 29199054

Telefone: Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: -19.931267 Longitude: -40.146865

Contrato: SGL1000003148

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cdWZW  
Impresso em: 13/03/2025 às 17:55:06 por: ip: 177.37.182.155



[www.crea-se.org.br](http://www.crea-se.org.br) [crea-se@crea-se.org.br](mailto:crea-se@crea-se.org.br)  
Tel: 3234-3000 Fax: XXXX-XXXX





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-SE**

**ART MÚLTIPLA MENSAL**  
Nº SE20250424682

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 10/03/2025  
Valor do contrato: R\$ 500,00  
Data de Início: 10/03/2025      Previsão de término: 17/03/2025  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00

**009** Contratante: S & M Comercio de Combustiveis LTDA      CPF/CNPJ: 19.298.633/0001-56  
RUA RIO IGUAÇU      Nº: SN  
Complemento: Lota 7-P      Bairro: PARQUE LIMEIRA ÁREA VI  
Cidade: TELÉMACO BORBA      UF: PR      CEP: 84271470

Telefone:      Email:  
Coordenadas Geográficas: Latitude: -24.333515      Longitude: -50.625027

Contrato: SGL1000003144  
Ação Institucional: Outros  
Celebrado em: 07/03/2025  
Valor do contrato: R\$ 500,00  
Data de Início: 07/03/2025      Previsão de término: 14/03/2025  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00  
Quantidade: 1.00

**4. Observações**

01 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Avenida Melillo Machado, Número 580, Bairro Aeroporto, Município Aracaju/SE. 02 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Estrada Violhal, S/N, no Bairro Centro, no Município de Carolina/MA. 03 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rua Joao Pavanati, S/N, no Bairro João Aranha, no Município de Paulínia/SP. 04 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rua Aida Mesquita Teixeira, S/N, Bairro Coroa do Meio, Município Aracaju/SE. 05 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rodovia Dom Pedro I, S/N, km 47, Bairro Centro, Município Nazaré Paulista/SP. 06 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Alameda Carrara, Número 186 - 2º andar, Bairro Pituba, Município Salvador/BA. 07 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Alameda Carrara, Número 186 - 1º andar, Bairro Pituba, Município Salvador/BA. 08 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Avenida dos Coqueiros, Número 68, Bairro Coqueiral, Município Aracruz/ES. 09 - Vistoria, Laudo e Avaliação: Elaboração de 01 (um) laudo de avaliação do imóvel situado à Rua Sirio de Castro, Número 96, Bairro Alto das Oliveiras, Município Telémaco Borba/PR.

**5. Entidade de Classe**

NENHUMA - NAO OPTANTE

**6. Declarações**

- Clausula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao CREA-SE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

**7. Valor**

Valor da ART: R\$ 103,03      Registrada em: 13/03/2025      Nosso Número: 8203500482

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local      data



Documento assinado eletronicamente  
com credenciais de login e senha  
GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA  
RNP: 0601588880  
Data: 13/03/2025 17:55:05

GUSTAVO JOSE DOS SANTOS SILVA LIMA - CPF: 103.886.066-00

Nº Participeoec e Empreendimentos Ltda - CNPJ: 06.338.801/0001-28

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cd/WZW  
Impresso em: 13/03/2025 às 17:55:05 por: ip: 177.37.182.155

www.crea-se.org.br      crea-se@crea-se.org.br  
Tel: 3234-3000      Fax: XXXX-XXXX





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-SE**

**ART MÚLTIPLA MENSAL**  
**Nº SE20250424682**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL

Storeti Expansão - Cooperativa de Crédito - CNPJ: 41.180.082/0001-18

Ale Combustíveis S.a. - CNPJ: 23.314.684/0001-00

MILTON ANDRADE VASCONCELOS ANDRADE CRUZ - CPF: 027.486.885-71

SILVIO EDUARDO SOLDERA - CPF: 222.398.888-41

Gleade Patrimonial LTDA - CNPJ: 08.682.861/0001-12

Gleade Patrimonial LTDA - CNPJ: 08.682.861/0001-12

Vecovil & Bitt LTDA - CNPJ: 38.411.840/0001-10

S & M Comercio de Combustíveis LTDA - CNPJ: 18.288.833/0001-88

### 9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cdWZw  
Impresso em: 13/03/2025 às 17:55:05 por: , ip: 177.37.182.155

[www.crea-se.org.br](http://www.crea-se.org.br)  
Tel: 3234-3000

[crea-se@crea-se.org.br](mailto:crea-se@crea-se.org.br)  
Fax: XXXX-XXXX



**ANEXO III**  
**CORPO TÉCNICO**  
**RESUMO CURRICULAR DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**



## Corpo Técnico da SGL Avaliações, Perícias e Engenharia

**Gustavo José dos Santos Silva Lima**  
Engenheiro Civil Sênior e Diretor

**Maria Antônia Fontes Lima**  
Engenheira Civil e Vice-Diretora

### Resumo Curricular do Engenheiro Gustavo José dos Santos Silva Lima

- Engenheiro diplomado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia;
- Engenheiro credenciado do BANESE - Banco do Estado de Sergipe;
- Engenheiro credenciado do Banco Santander;
- Engenheiro credenciado do Banco Bradesco;
- Engenheiro credenciado do Banco Sicredi;
- Engenheiro credenciado do Banco Inter;
- Engenheiro cadastrado do Banco do Brasil S/A;
- Engenheiro credenciado do Banco Pan;
- Engenheiro credenciado do Consórcio Nacional Embrakon;
- Engenheiro credenciado da PREVI/Banco do Brasil;
- Engenheiro credenciado do Banco do Nordeste do Brasil;
- Engenheiro credenciado da Raízen- Shell Brasil S/A Petróleo;
- Engenheiro credenciado da Ipiranga Produtos de Petróleo S/A;
- Engenheiro credenciado da Vibra Energia S/A;
- Engenheiro responsável pelas avaliações de imóveis de interesse da CEHOP/SE - Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas de Sergipe até 12.2018;
- Engenheiro Gerente Executivo de Governo da Caixa Econômica Federal/SE até 06.2019;
- Perito Técnico das Justiças Estadual e Federal;
- Membro Titular do IBAPE/SE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SE;
- Membro Titular do IBAPE/SP- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP;
- Engenheiro Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações pela Universidade Federal de Sergipe (2002);
- Membro da Comissão de Reavaliação de Imóveis da Secretaria Municipal de Finanças de Aracaju- 1997/2019.



## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocsergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: MLJ0-GWAG-CMKI-NMU5



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- MARIA AUXILIADORA BARRETO TRIGUEIROS 02/05/2025 12:10:50 (Certificado Digital)



## **DESPACHO Nº 10/2025-DESENVOLVE-SE**

Documento Vinculado nº:

**Assunto:** Encaminhamento de Minuta de Decreto que Declara de Utilidade Pública, para Fins de Desapropriação, Área Necessária à Implantação de Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju-SE

**Interessado:** Superlegis

Encaminhe-se à PGE processo de desapropriação com as diligências solicitadas (avaliação e fonte de custeio).

Aracaju, 5 de maio de 2025

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: S5CF-JQA9-ZWSO-3MJP



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- Milton Arthur Vasconcelos de Andrade Cruz \*\*\*49686\*\*\* Gabinete da Presidência - DESENVOLVE-SE Agência Sergipe de Desenvolvimento 05/05/2025 15:47:44 (Docflow)



**ESTADO DE SERGIPE  
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO  
PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

Parecer n° 3055/2025 - PGE  
Processo: 51/2025-ANA.MIN.ESP.NOR-SEGOV  
Assunto: Análise da minuta de decreto expropriatório.  
Origem: DESENVOLVE-SE  
Conclusão: Deferimento do pedido.  
Destino: DESENVOLVE-SE

- I. CONSULTA RELATIVA À ANÁLISE DE MINUTA DE DECRETO QUE DECLARA A UTILIDADE PÚBLICA.**
- II. DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA. UTILIZAÇÃO DE PROPRIEDADE PRIVADA NO ESCOPO DE ATENDER AO INTERESSE COLETIVO, MEDIANTE DESAPROPRIAÇÃO, NOS TERMOS DO DECRETO-LEI N° 3.365/1941 E ART. 5°, INCISO XXIV, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. DEVIDA FUNDAMENTAÇÃO PARA RESPALDAR A OBRA.**
- III. VIABILIDADE JURÍDICA DO PLEITO.**
- IV. REGULARIDADE FORMAL E MATERIAL DA MINUTA DO DECRETO DE UTILIDADE PÚBLICA.**
- V. ENCAMINHAMENTOS.**

**I - RELATÓRIO.**

Trata-se do encaminhamento, pela Agência Sergipe de Desenvolvimento - DESENVOLVE-SE, de minuta de Decreto ao Secretário Especial de Governo do Estado de Sergipe, com o objetivo de declarar de utilidade pública, para fins de desapropriação, uma área localizada no bairro Coroa do Meio, em Aracaju/SE, destinada à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural.

O pedido se insere no planejamento estratégico estadual voltado à promoção do desenvolvimento econômico sustentável, à valorização cultural e ao fortalecimento da atividade turística em Sergipe. O imóvel objeto da declaração está situado à Rua Alda Mesquita Teixeira, n° 401, Bairro Coroa do Meio, em Aracaju/SE, e possui área total de 5.000,00 m². A área é registrada como terreno urbano acrescido de marinha e atualmente encontra-se sob o domínio da empresa Fênix Patrimonial Ltda., CNPJ



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

nº 55.586.247/0001-23, conforme se verifica na matrícula nº 22.329 da 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Aracaju.

Além da minuta de decreto, o processo conta com documentos comprobatórios da titularidade do imóvel, memorial descritivo com georreferenciamento e cópias do contrato social da atual proprietária.

A DESENVOLVE-SE manifesta a intenção de estruturar futura concessão ou parceria público-privada para gestão do polo turístico, com vistas a garantir eficiência operacional e atrair investimentos privados.

No que diz respeito à fonte de recursos financeiros para a execução do projeto, observa-se laudo de avaliação à fl. 49 e seguintes, bem como, declaração de previsão orçamentária à fl. 95, informando que a desapropriação ocorrerá com utilização de recursos próprios da Companhia (DESENVOLVE-SE).

É o relatório, no essencial, calcado na juntada dos documentos em apenso, contidos em Processo Administrativo deflagrado no escopo de viabilizar o pedido de desapropriação do imóvel acima delimitado.

**II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.**

Preliminarmente, faz-se mister asseverar que não compõe o conjunto de atribuições da Procuradoria Geral do Estado a análise acerca da conveniência e oportunidade da realização de qualquer ato de gestão, quer no seu aspecto econômico, quer no seu aspecto administrativo.

Estes aspectos são corriqueiramente denominados de "mérito administrativo" e são de responsabilidade única do administrador público.

À Procuradoria Geral do Estado incumbe somente a análise dos aspectos jurídicos dos questionamentos realizados.

**III - DO MÉRITO. ANÁLISE DA MINUTA DE DECRETO. VIABILIDADE JURÍDICA. DEFERIMENTO:**



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

É cediço que os fundamentos jurídicos e políticos que autorizam o Estado a intervir na propriedade privada são: o princípio da Supremacia do Interesse Público sobre o Privado e a Função Social da Propriedade, este último, por sua vez, estabelecido no art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, a saber:

**XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;**  
(Grifo nosso)

O primeiro fundamento, no caso da intervenção na propriedade, permite que o Estado atue de maneira vertical, ou seja, criando imposições que de alguma forma restringem o uso da propriedade pelo seu proprietário.

Tal restrição se dá exatamente em razão da supremacia que o interesse público ostenta relativamente aos interesses privados, de tal modo que perante a colisão de ambos os interesses, o público é o que deverá prevalecer.

Embora a própria Lei Maior assegure o direito de propriedade (art. 5º, inciso XXII: "é garantido o direito de propriedade"), trata-se de uma garantia relativa, na medida em que o seu exercício, para ser legítimo, deverá se compatibilizar com o interesse público.

O dispositivo constitucional previsto no art. 5º, inciso XXIII, garante ao Estado a intervenção na propriedade se descompassada com a **função social**, devendo tal postulado ser aplicado visando ao atendimento dos interesses da coletividade.

Consoante leciona a doutrina pátria, os instrumentos básicos de intervenção do Estado na propriedade privada podem ser classificados como: a) Intervenção Supressiva; b) Intervenção Restritiva.

Importa ao caso em apreço o estudo da primeira hipótese, na qual o Estado intervém ao "transferir" coercitivamente para si a propriedade de terceiro, suprimindo o direito de propriedade do particular em virtude da supremacia do interesse público. Exemplo único dessa modalidade de intervenção é o instituto da desapropriação.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

É possível, neste sentido, colher da doutrina que a desapropriação é "um ato estatal unilateral que produz a extinção da propriedade sobre um bem ou direito e a aquisição do domínio sobre ele pela entidade expropriante, mediante indenização justa"<sup>1</sup>.

Trata-se de uma forma de aquisição originária da propriedade, posto que inexistente transferência de domínio na desapropriação, mas sim a extinção da propriedade do expropriado e o surgimento do domínio pelo desapropriante.

Logo, infere-se que o Poder Público se constituirá no novo proprietário do imóvel, mas por título autônomo e distinto, sem continuidade ou qualquer relação com o vínculo antes existente com o particular, de tal modo que "todas as características e eventuais defeitos inerentes à relação jurídica anterior não se transferem"<sup>2</sup>.

No que tange à compreensão do referido instituto, vale consignar o que refere Hely Lopes Meirelles, a saber:

**Desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória da propriedade particular (ou pública de entidade de grau inferior para superior) para o Poder Público ou seus delegados, por utilidade ou necessidade pública, ou, ainda, por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro.**

[...]

Com essa conceituação, a desapropriação é o moderno eficaz instrumento de que se vale o Estado para remover obstáculos execução de obras serviços públicos; para propiciar a implantação de planos de urbanização; para preservar o meio ambiente contra devastações e poluições; para realizar justiça social, com distribuição de bens inadequadamente utilizados pela iniciativa privada. **A desapropriação é, assim, a forma conciliadora entre a garantia da propriedade individual e a função social dessa mesma propriedade, que exige usos**

<sup>1</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. **Manual de Direito Administrativo**. 10 ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 630.

<sup>2</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Op. cit., 2014, p. 631.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

**compatíveis com bem-estar da coletividade**<sup>3</sup>. (Grifos por nossa conta).

A desapropriação, consoante entendimento firmado pela Corte Cidadã, se trata de um "ato de intervenção estatal na propriedade privada, é a forma mais drástica de manifestação do poder de império, isto é, da soberania interna do Estado sobre os bens existentes no território nacional, sendo imprescindível a presença da justa indenização como pressuposto de admissibilidade do ato expropriatório."<sup>4</sup>

No que diz respeito ao procedimento da desapropriação, preleciona a doutrina pátria que ele é dividido em duas fases: a Declaratória, seguida da Executória, sendo que interessa, ao caso em análise, a primeira.

Com efeito, pode-se definir a declaração de expropriação como *"a manifestação emitida pelas pessoas federativas no sentido de expressar a vontade de transferir determinado bem para o seu patrimônio ou para o de pessoa delegada, com o objetivo de executar atividade de interesse público prevista em lei"*<sup>5</sup>.

Não obstante se existir a noção de que nessa primeira fase ocorre a declaração da utilidade/necessidade pública ou interesse social, a melhor doutrina entende que o decreto expropriatório em si não possui natureza declaratória, como a nomenclatura erroneamente vem a sugerir.

Segundo se colhe dos livros jurídicos, o Decreto expropriatório possui natureza **constitutiva**, de tal modo que os "seus efeitos se produzem a partir dessa data, e seria um equívoco imaginar que se trata da mera declaração de um interesse preexistente. Sem o decreto, não há nem sequer a possibilidade de a desapropriação chegar a ser formalizada."<sup>6</sup>

A utilidade pública, conforme se depreende da melhor doutrina, diz respeito ao interesse social. Neste sentido:

<sup>3</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 33. ed. São Paulo: Malheiros, p. 601-602.

<sup>4</sup> Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 499.217/MA, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/06/2004, DJ 05/08/2004, p. 187.

<sup>5</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 22. Ed., Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2009, p. 790.

<sup>6</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Op. cit., 2014, p. 647.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

Incide, também na desapropriação, as exigências principiológicas da motivação e da eficiência, **a vinculação do comportamento do Estado à finalidade pública e à garantia do devido processo legal, de modo a afastar decisões arbitrárias, desarrazoadas ou abusivas.** Cumpre ao Poder Público observar os pressupostos materiais inerentes a cada modalidade de desapropriação, bem como as garantias procedimentais como ampla defesa, contraditório e ampla publicidade, por serem todas essenciais à juricidade do procedimento.

Em todas as modalidades de desapropriação é preciso que esteja evidente o atendimento do interesse público primário. É vício fatal iniciar o procedimento expropriatório na busca exclusiva da satisfação do interesse particulares. O atendimento do bem comum é a finalidade pública que justifica o exercício, pelo Estado, de potestade radical, capaz de suprimir direito de propriedade de um terceiro, independente da sua aquiescência. **Se não se assentar na concreção do interesse social, é inadmissível que o Estado realize tal intervenção supressiva na propriedade alheia**<sup>7</sup>. (Grifos nossos).

Ainda, é notoriamente conhecido que "por meio da Declaração de Utilidade Pública, o Poder Público manifesta o seu interesse na futura desapropriação, informando que o bem apontado atende às necessidades públicas, definindo qual a finalidade que será dada à propriedade, após sua aquisição pelo ente estatal. É necessário que o ato declaratório defina qual o bem que será objeto da desapropriação e qual a finalidade do ato a ser executado"<sup>8</sup>.

Importa deixar consignado que não basta somente apresentar no decreto expropriatório a fórmula genérica do "é declarada utilidade pública, para fins de desapropriação", posto que tal solução não se mostra compatível com a ordem jurídica democrática da Constituição Federal de 1988, em especial porque, perante a Lei Maior, configura ato arbitrário e inválido.

Conforme entendimento doutrinário, o decreto expropriatório deve apresentar conteúdo concreto, explicitando de maneira clara e precisa, o interesse a ser satisfeito por meio da

<sup>7</sup> CARVALHO, Raquel Melo Urbano de. **Curso de Direito Administrativo**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2009, pp. 1098/1099.

<sup>8</sup> CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 2. ed. rev. atual. amp. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 1006.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

desapropriação, inclusive para o fim de comprovar a ausência de outra solução menos gravosa, tanto ao interesse privado, quanto aos cofres públicos.

No quesito adrede mencionado, **somos por considerar O decreto estadual válido, vez que justifica todos os fins sociais aos quais a propriedade será destinada.**

O próximo requisito para a validade do decreto expropriatório se refere à necessidade de vinculação à norma legal, que no caso da utilidade pública, encontra-se regulamentada no Decreto-Lei nº 3.365/41, o qual dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública.

A normatização infraconstitucional da utilidade pública, consoante já mencionado anteriormente, encontra-se consubstanciada no art. 5º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, o que preleciona o seguinte:

**Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública:**

- a) a segurança nacional;
- b) a defesa do Estado;
- c) o socorro público em caso de calamidade;
- d) a salubridade pública;
- e) a criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- j) o aproveitamento industrial das minas e das jazidas minerais, das águas e da energia hidráulica;
- g) a assistência pública, as obras de higiene e decoração, casas de saúde, clínicas, estações de clima e fontes medicinais;
- h) a exploração e a conservação dos serviços públicos;
- i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;
- j) o funcionamento dos meios de transporte coletivo;
- l) a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda,



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza;  
m) a preservação e a conservação adequada de arquivos, documentos e outros bens móveis de valor histórico ou artístico;  
n) a construção de edifícios públicos, monumentos comemorativos e cemitérios;  
o) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;  
p) a reedição ou divulgação de obra ou invento de natureza científica, artística ou literária;  
q) os demais casos previstos por leis especiais. (Grifos nossos).

A validade do decreto, portanto, dependerá justamente da ocorrência de invocação e da existência concreta de qualquer um desses motivos determinantes enunciados na legislação pertinente.

Todavia, reitera-se, não basta a mera invocação genérica de uma das cláusulas legais acima destacadas, pois se tem como "indispensável expor um vínculo concreto e definido entre a utilização futura do bem a ser expropriado e a satisfação e a necessidade pública"<sup>9</sup>.

Este requisito, conforme exposto, encontra-se superado.

No que tange aos requisitos de validade do decreto expropriatório, enfatiza estudioso do Direito Administrativo, o seguinte, em sua lição doutrinária:

**É ainda necessário que a declaração deixe exposto o fim a que se destina desapropriação, porque somente com essa referência será possível ao proprietário apurar se há, ou não, desvio de finalidade, se a hipótese configura realmente um dos casos que a lei prevê como suscetíveis de ensejar desapropriação. Por outro lado, preventivamente para dar maior transparência ao ato, deve a declaração apresentar também o dispositivo legal da lei expropriatória que contém o objetivo pretendido pelo Poder Público em relação ao bem.<sup>10</sup> (Grifo por nossa conta).**

---

<sup>9</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Op. cit., 2014, p. 647.

<sup>10</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 22. ed. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2009, p. 790.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

No que se refere ao procedimento administrativo a ser adotado neste particular, o Decreto-Lei nº 3.365/41 traz em seu bojo a orientação pertinente, sendo relevante destacar a competência declaratória (utilidade ou necessidade pública e o interesse social) concorrente de todos os entes políticos (União, Estados, Municípios e Distrito Federal).

Analisando a forma como a legislação infraconstitucional trata a matéria, é possível aferir que, a rigor, o que definirá a viabilidade da desapropriação do imóvel será a presença da utilidade pública, por sua vez fácil de se observar, no caso em estudo.

Como se sabe, em consonância com os princípios da publicidade e eficiência que regem a Administração Pública, uma lei, no âmbito estadual, só começa a produzir efeitos após sua promulgação e publicação no Diário Oficial do Estado.

Aliás, o adrede alegado é colhido e ratificado em disposições legais, mais especificamente do Decreto-Lei 3.365/41:

Art. 2º. Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

Art. 6º. **A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito.**

Art. 7º. **Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar nos prédios compreendidos na declaração,** podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial. (Grifos nossos).

A doutrina ensina que "para que o decreto que declara a utilidade pública ou interesse social seja regular, deve observar alguns requisitos, apontados pela doutrina majoritária e pela legislação aplicável aos atos administrativos em geral"<sup>11</sup>. Nesse diapasão, são elencados, como indispensáveis, para a legalidade do ato:

<sup>11</sup> CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 2. ed. rev. atual. amp. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 1007.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

I. A identificação do bem objeto da desapropriação de forma detalhada, informando as benfeitorias que estão presentes no momento da declaração, o que será importante para a definição do valor indenizatório.

II. Os recursos orçamentários que serão utilizados para satisfação do direito do expropriado, nos moldes determinados pela LC 101/00.

III. O motivo que deu ensejo à prática do ato, apontando o dispositivo legal que justifica a realização da desapropriação. Ressalte-se que a motivação dos atos administrativos é exigida pelo art. 50 da lei 9.784/99, sempre que o ato praticado puder atingir a esfera individual de particulares, restringindo-lhes direitos.

IV. A finalidade do ato de desapropriação, devendo ser informada qual será a destinação do bem após sua incorporação ao patrimônio público. Com efeito, a Administração não pode efetivar a transferência da propriedade sem a definição da utilização pública que será conferida ao bem expropriado.

V. A identificação do sujeito passivo, ou seja, do proprietário do bem móvel ou imóvel objeto do ato expropriatório<sup>12</sup>.

Convém ressaltar que, na desapropriação, devem ser observadas as exigências do art. 167, inciso II da Lei Maior, e do art. 16 da Lei de Responsabilidade Fiscal, de tal modo que, antes da edição do Decreto expropriatório, é necessário que se tenha uma ideia do impacto orçamentário desta nova ação estatal.

Nesse mesmo sentido, colhe-se da melhor doutrina, senão vejamos:

**A desapropriação está sujeita ao princípio da autorização orçamentária, contido no art. 167, I e II, da Constituição, que exige que os programas e projetos estejam incluídos na lei orçamentária anual e que veda a realização de despesas ou a assunção de obrigações diretas que excedam os créditos orçamentários. É evidente que, prevendo-se o pagamento da indenização no futuro, será indispensável constar a previsão dessa despesa no**

<sup>12</sup> CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 2. ed. rev. atual. amp. Salvador: JusPodivm, 2017, pp. 1007/1008.



**ESTADO DE SERGIPE  
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO  
PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

**projeto plurianual. Essa solução deriva do art. 165 § 1º da Constituição.**

Interpretação contrária não pode ser extraída do art. 16 § 4.º II da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), que subordina ao *caput* do artigo a desapropriação de imóveis urbanos, autorizada no art. 182, § 3.º, da Constituição. Esse tipo de desapropriação conduzirá a indenização mediante títulos da dívida pública.

**É evidente que a mesma regra tem de ser aplicada quando for determinado que a indenização seja paga antecipadamente e em dinheiro.**<sup>13</sup>

Assim sendo, **é preciso que um procedimento que resultará na aquisição da titularidade de um determinado bem, mediante pagamento de indenização, inicie com autorização orçamentária capaz de amparar despesa que dele resultará. Afinal, despesas ou obrigações assumidas pelo Poder Público devem ser incluídas na lei orçamentária anual, sendo vedados gastos que excedam os créditos orçamentários.**

É o artigo 16 da Lei Complementar nº 101/00 que estabelece que criação ou o aumento de despesa, mediante assunção de nova obrigação pelo Poder Público deve vir acompanhado de: a) estimativa do impacto orçamentário-financeiro daquele aumento de despesa no exercício em que se deva entrar em vigor nos dois subseqüentes (inciso I) e b); declaração do ordenador de despesa de que o aumento está compatibilizado às três instâncias básicas do processo orçamentário (lei orçamentária, lei de diretrizes e plano plurianual). Por força do § 3º do citado dispositivo somente se exclui desta exigência despesas irrelevantes, hipótese raramente presente quando se trata de desapropriação.

Neste contexto, **inferese que a ausência de autorização na lei orçamentária ou de qualquer das exigências do artigo 16 da Lei Complementar 101 significa desconformidade com a ordem jurídica e vício de conteúdo do procedimento desapropriatório que exija pagamento de indenização nos termos do artigo 5º, XXIV, da CR.**<sup>14</sup> (Grifos por nossa conta).

Sendo a DESENVOLVE-SE sociedade de economia mista, sob o controle acionário do Estado de Sergipe, criada pela Lei nº 9.180, de 10 de abril de 2023, vinculada à Secretaria de Estado da

<sup>13</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. **Curso de direito administrativo**. 10. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 644/645.

<sup>14</sup> CARVALHO, Raquel Melo Urbano. **Curso de direito administrativo**. Parte geral, intervenção do Estado e estrutura da Administração. Salvador: JusPodium, 2009, pp. 1125/1126.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

Casa Civil - SECC, não há de se falar, portanto, em autorização orçamentária.

Ademais, diante dos laudos técnicos, memoriais descritivos, pesquisas de mercado e diversos métodos avaliativos que concernem à perícia e que não são objetos deste parecer, é seguro afirmar que o imóvel citado na minuta conta com aferição completa de seu valor, inclusive levando-se em conta a existência de benfeitorias.

Quanto a imissão provisória na posse, mister se faz que a desapropriação observe as regras referentes à **declaração de urgência feita no Decreto de Utilidade Pública e efetuado o depósito da quantia arbitrada por avaliação judicial** (vide regras do CPC), consoante elencado pelo artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Acerca dos pressupostos que permitem a imissão provisória na posse, leciona a melhor doutrina:

**Dois são os pressupostos que permitem ao expropriante a imissão provisória na posse. O primeiro é que seja declarada a urgência, e o segundo, que seja depositado valor de acordo com o que a lei estabelecer.** Registre-se, por oportuno, que, observados tais pressupostos, o expropriante tem direito subjetivo à imissão provisória, não podendo o juiz denegar o requerimento feito nesse sentido. **Esse é o sentido que emana do art. 15 da lei expropriatória, segundo o qual, havendo urgência e depósito prévio do valor previamente arbitrado, o juiz deve imitar o expropriante provisoriamente na posse do bem objeto da desapropriação.**<sup>15</sup> (Grifo nosso)

No caso em tela, os elementos constantes dos autos demonstram que foram atendidos os requisitos supracitados. Claro, não há de se falar em depósito judicial prévio, já que ainda não houve petição inicial em processo judicial.

Ato contínuo, no que se refere à **urgência**, tem-se que os fatores administrativos que a caracterizam configuram-se como privativos do gestor dos interesses públicos, competindo-lhe, exclusivamente, essa avaliação. Na situação vertente, **nota-se**

<sup>15</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 28. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 881.



ESTADO DE SERGIPE  
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO  
PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL

indubitável a relevância dada à necessidade de desapropriação da área nos termos do estatuído no Decreto, de modo a atender ao interesse público.

Outro relevante aspecto fixado pela legislação é o **prazo improrrogável de 120 dias, contados a partir da alegação da urgência**, para que o Poder Público interessando requeira ao juiz a imissão na posse, nos moldes do art. 15, § 2º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

Caso o requerimento não seja feito dentro desse prazo, o juiz não mais deferirá a imissão. A urgência normalmente é declarada no próprio decreto expropriatório. Ressalta-se que, se for declarada a urgência e o interessado não requerer a imissão, impossível lhe será renovar a alegação.

Além da urgência justificada em decreto de utilidade pública, a legislação estabelece como segundo pressuposto para a imissão provisória na posse o **depósito arbitrado pelo juiz**, após instrução sumária processada inicialmente.

De acordo com o renomado doutrinador:

(...) somente mediante o depósito do valor previamente arbitrado - providência a cargo do expropriante - pode ser autorizada judicialmente a imissão na posse do bem expropriado. Caso esta se tenha consumado sem aquele requisito, cumpre ao juiz corrigir a omissão e determinar que o expropriante providencie de imediato o depósito do valor que a perícia do juízo fixar, seja qual for a fase em que o processo estiver tramitando. Imissão na posse sem o referido depósito ofende o princípio da prévia indenização fixado no art. 5º, XXIV, da CF.<sup>16</sup> (Grifo nosso).

No caso concreto, a situação de urgência, se presente, que se deve traduzir no interesse coletivo da realização da obra indicada pela DESO, bem como na existência de minuta de decreto de utilidade pública, demonstra a necessidade de imissão na posse dos imóveis, contudo, **faz-se mister o depósito prévio do valor compensatório**, aferido após a prova pericial.

Importa registrar que o depósito prévio permite a

<sup>16</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. Ob. cit., 2015, p. 883.



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO**  
**PROCURADORIA ESPECIAL DO CONTENCIOSO CÍVEL**

simples imissão na posse e somente após a instrução probatória que se chegará a uma conclusão pelo justo valor indenizatório a ser pago aos proprietários dos imóveis.

Ademais, tem-se como necessária a realização de **avaliação judicial dos imóveis**, atendendo-se, assim, ao princípio da Moralidade Administrativa, insculpida no art. 37 da Constituição Federal.

A avaliação, por meio de perito judicial, se mostra necessária e constitui-se no meio mais adequado para apuração da justa indenização, medida esta que não contraria as disposições do artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Destarte, em razão do exposto, **tem-se a VIABILIDADE jurídica do pleito.**

*Quantum satis.*

**III - CONCLUSÃO.**

À vista do exposto, forte nos argumentos fáticos e jurídicos adrede mencionados, esta Advocacia Pública do Estado de Sergipe opina pela **POSSIBILIDADE JURÍDICA** do pleito.

Dê-se ciência da presente manifestação jurídica à Secretaria interessada.

É o parecer, submetido ao crivo de melhor juízo e ao descortino de mais abalizado entendimento jurídico.

Aracaju/SE, 14 de março de 2025.

FERNANDO COSTA SANTOS  
BEZERRA:07161886430

Assinado de forma digital por  
FERNANDO COSTA SANTOS  
BEZERRA:07161886430  
Dados: 2025.05.15 11:58:49 -03'00'

**Fernando Costa Santos Bezerra**  
Procurador do Estado

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: YR4A-R9VS-CXA5-PVVO



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- FERNANDO COSTA SANTOS BEZERRA 15/05/2025 11:58:49 (Certificado Digital)



**SERGIPE**  
GOVERNO DO ESTADO

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

**COORDENADORIA JUDICIAL CÍVEL, ASSUNTOS FUNDIÁRIOS E PATRIMÔNIO PÚBLICO -  
PGE**

Página: 1/1

**DESPACHO Nº 1599/2025-PGE**

Processo nº: 51/2025-ANA.MIN.ESP.NOR-SEGOV  
Assunto: Encaminhamento de Minuta de Decreto que Declara de Utilidade Pública, para Fins de Desapropriação, Área Necessária à Implantação de Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju-SE  
Interessado: Superlegis

Aprovo o Parecer nº 3055/2025 – PGE.

Aracaju, 28 de maio de 2025



**ASSINADO ELETRONICAMENTE**  
Verificar autenticidade conforme mensagem  
apresentada no rodapé do documento

**CARINA FONTES SILVA BARRETTO**  
Procurador(a) do Estado

## Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi proposto para assinatura digital. Para verificar as assinaturas acesse o endereço <http://edocs Sergipe.se.gov.br/consultacodigo> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código de verificação: 4YSO-1RQS-7VLX-6VJW



O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2025 é(são) :

Legenda: ● Aprovada ● Indeterminada ● Pendente

- CARINA FONTES SILVA BARRETTO \*\*\*52436\*\*\* COORDENADORIA JUDICIAL CÍVEL, ASSUNTOS FUNDIÁRIOS E PATRIMÔNIO PÚBLICO - PGE Procuradoria Geral do Estado 28/05/2025 09:42:34 (Docflow)

GOVERNO DO ESTADO  
**DECRETO Nº 1.141**  
**DE 05 DE JUNHO DE 2025**

Declara de Utilidade Pública, para fins de Desapropriação, 01 (uma) área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju – SE, e dá providências correlatas.

**O GOVERNADOR DO ESTADO DE SERGIPE**, no uso das atribuições que lhe são conferidas nos termos do art. 84, incisos V, VII e XXI, da Constituição Estadual; com observância ao que prescreve o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal; de acordo com o Decreto-Lei (Federal) nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações; bem como disposições da Lei nº 9.156, de 08 de janeiro de 2023, e alterações posteriores, e ainda em atenção ao disposto no processo digital nº 51/2025-ANA.MIN.ESP.NOR-SEGOV; e

Considerando a importância estratégica da implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural na cidade de Aracaju para o fortalecimento do setor turístico, econômico e cultural da região;

Considerando que a execução desse projeto visa fomentar o turismo, gerar empregos e promover a integração da comunidade com as potencialidades culturais e gastronômicas do Estado de Sergipe;

Considerando, por fim, o objeto social da DESENVOLVE-SE, que visa impulsionar o desenvolvimento econômico do Estado de Sergipe, conforme suas competências estabelecidas no art. 3º da Lei nº 9.180, de 11 de abril de 2023, que inclui: a criação de condições para a melhoria da competitividade dos setores econômicos do Estado nos mercados nacional e internacional; o aprimoramento do ambiente de negócios no Estado; e o desenvolvimento e execução de projetos estruturantes, incluindo a coordenação e realização das ações necessárias e indispensáveis à implementação de projetos de interesse público,

**DECRETA:**

**Art. 1º** Fica declarada de Utilidade Pública, para fins de Desapropriação, 01 (uma) área necessária à implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na cidade de Aracaju- SE, de acordo com disposto no parágrafo único deste artigo.

**Parágrafo único.** O Imóvel urbano está localizado no Município de Aracaju-SE, situado na Rua Alda Mesquita Texeira, s/nº, Bairro Coroa do Meio, correspondente ao domínio útil de uma área de

terreno acrescido de marinha, medindo pelo lado noroeste 161,79 m, pelo lado sudeste 112,88 m, e pelo nordeste 88,40 m, perfazendo uma área de 5.000,00 m<sup>2</sup>, conforme descrição a seguir:

I – a área a ser objeto de desapropriação para implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju- SE é de propriedade da empresa Fenix Patrimonial Ltda, inscrita no CNPJ nº 55.586.247/0001-23;

II – a área contempla uma poligonal e está composta por 13 vértices dispostos na seguinte ordem: Partindo do Vértice 1, fazendo limite e definido pela coordenada geográfica de Latitude 10°56'48,71" Sul e Longitude 37°02'56,59" Oeste, Datum SIRGAS-2000 e pela coordenada plana UTM 8.789.202,021m Norte e 713.206,164m Leste, referida ao meridiano central 39° WGr; deste, confrontando neste trecho com área da prefeitura (BCI = 33010010232) , no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 85,23m e azimute plano de 115°21'22" chega-se ao Vértice 2, com coordenadas UTM 8.789.165,520m Norte e 713.283,187m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 10,38 m e azimute plano de 202°09'45", chega-se ao Vértice 3, com coordenadas UTM 8.789.155,904m Norte e 713.279,271m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 6,36 m e azimute plano de 201°47'29", chega-se ao Vértice 4, com coordenadas UTM 8.789.150,000m Norte e 713.276,910m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 5,20 m e azimute plano de 201°47'29", chega-se ao Vértice 5, com coordenadas UTM 8.789.145,173m Norte e 713.274,980m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 13,79 m e azimute plano de 197°00'19", chega-se ao Vértice 6, com coordenadas UTM 8.789.131,987m Norte e 713.270,948m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste , seguindo com distância de 23,53 m e azimute plano de 197°01'49", chega-se ao Vértice 7, com coordenadas UTM 8.789.109,487m Norte e 713.264,056m Leste, deste confrontando neste

trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 9,85 m e azimute plano de 195°24'16", chega-se ao Vértice 8, com coordenadas UTM 8.789.099,989m Norte e 713.261,439m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 3,92 m e azimute plano de 192°52'50", chega-se ao Vértice 9, com coordenadas UTM 8.789.096,163m Norte e 713.260,564m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 1,19 m e azimute plano de 190°47'34", chega-se ao Vértice 10, com coordenadas UTM 8.789.094,995m Norte e 713.260,341m Leste, deste confrontando neste trecho com área pertencente à prefeitura, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 32,49 m e azimute plano de 257°25'21", chega-se ao Vértice 11, com coordenadas UTM 8.789.087,921m Norte e

713.228,635m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 107,57 m e azimute plano de 348°24'02", chega-se ao Vértice 12, com coordenadas UTM 8.789.193,292m Norte e 713.207,007m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 5,78 m e azimute plano de 353°43'24", chega-se ao Vértice 13, com coordenadas UTM 8.789.199,038m Norte e 713.206,375m Leste, deste confrontando neste trecho com rua existente, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 2,99 m e azimute plano de 355°57'28", chega-se ao Vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de 5.000,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 2º** O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos deste Decreto, é para fins de desapropriação, devendo ser utilizado pelo Estado de Sergipe, por intermédio da Agência Sergipe de Desenvolvimento S.A. – DESENVOLVE-SE, objetivando a implantação de um Polo Turístico, Gastronômico e Cultural, na Cidade de Aracaju-SE, com recursos próprios da DESENVOLVE-SE.

**Art. 3º** Fica a DESENVOLVE-SE, entidade pública integrante da administração indireta do Estado de Sergipe, autorizada a promover, por via administrativa, no caso de anuência ou acordo com o proprietário, a instituição da desapropriação mediante escritura pública da área de terra declarada de utilidade pública conforme o disposto no art. 6º, do Decreto-Lei (Federal) nº 3.365, de 21 de junho de 1941, ou judicial, após aprovação administrativa da Procuradoria-Geral do Estado – PGE, na hipótese contrária.

**Parágrafo único.** Para fins de imissão provisória na posse do imóvel constituído pela área de terra referida neste Decreto, pode ser alegada a urgência a que se refere o art. 15 do Decreto-Lei (Federal) nº 3.365, de 21 de junho de 1941, cumpridas as exigências legais.

**Art. 4º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 5º** Revogam-se as disposições em contrário.

Aracaju, 05 de junho de 2025; 204º da Independência e 137º da República.

***FÁBIO MITIDIERI***  
***GOVERNADOR DO ESTADO***

***Jorge Araujo Filho***  
***Secretário de Estado-Chefe da Casa Civil***

***Luiz Roberto Dantas de Santana***  
***Secretário de Estado do Desenvolvimento***  
***Urbano e Infraestrutura***

***Cristiano Barreto Guimarães***  
***Secretário Especial de Governo***

PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL DO DIA 06 DE JUNHO DE 2025.