

Ofício nº 916/2025

Excelentíssimo(a) Senhor(a)
BRENO DE GOIS REZENDE
Presidente da Câmara Municipal de Itabaiana/SE

Senhor(a) Presidente,

Venho, à presença de Vossa Excelência, encaminhar o Projeto de Lei em anexo que, conforme consta tem por objeto a Homologação do Decreto n.º 227/2025, o qual “Declarou de Utilidade Pública para fins de Desapropriação imóvel de matrícula n.º 21.044, localizado na Rua Projetada, bairro São Cristóvão, local conhecido como “Moita Formosa”, pertencente a empresa DNA Construtora e Incorporadora LTDA, visando a Construção de um campo de Futebol e dá outras providências”.

Diante da relevância da matéria para o interesse público, solicito a Vossa Excelência e aos nobres Vereadores o apoio e a aprovação do referido Projeto de lei, a fim de viabilizar a concretização dos benefícios propostos para a comunidade.

Itabaiana/SE, 21 de julho de 2025, 350º da Fundação de Itabaiana e 137º da Elevação à Categoria de Cidade

Atenciosamente,

HARRYSSON OLIVEIRA DE JESUS LINO

Subprocurador Geral do Município de Itabaiana/SE

22/07/2025
Wlker dos Santos Nascimento
Agente Legado
Câmara Municipal de Itabaiana/SE
Mau. 312

MENSAGEM

**Excelentíssimo(a) Senhor(a) Presidente da Câmara Municipal,
Senhores Vereadores,**

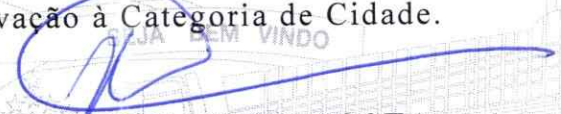
Remeto a esta Egrégia Casa de Leis o Projeto de Lei ordinária que tem por objeto homologar o Decreto Municipal n.º 227/2025, o qual “Declarou de Utilidade Pública para fins de Desapropriação imóvel de matrícula n.º 21.044, localizado na Rua Projetada, bairro São Cristóvão, local conhecido como “Moita Formosa”, pertencente a empresa DNA Construtora e Incorporadora LTDA, visando a Construção de um campo de Futebol e dá outras providências”.

O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos do Decreto n.º 227/2025, a ser desapropriado, terá como finalidade específica a **construção de UM CAMPO DE FUTEBOL** e deve ser utilizado pelo Município de Itabaiana/SE.

Sendo assim, Sr. Presidente e Srs. Vereadores, considerando a **relevância e a urgência** da medida, solicito a compreensão e o apoio de Vossas Excelências para a célere tramitação e consequente aprovação do presente Projeto de Lei, imprescindível ao desenvolvimento e à organização do nosso município.

Compete-me rogar pela compreensão de Vossas Excelências no sentido de que essa digna Corte Legislativa venha a promover a aprovação do anexo Projeto de Lei Ordinária com a brevidade que o caso requer, ao tempo em que renovo meus protestos de profundo respeito pelo Parlamento Municipal e seus nobres Membros.

Itabaiana/SE, 21 de julho de 2025, 350º da Fundação de Itabaiana e 137º da Elevação à Categoria de Cidade.


VALMIR DOS SANTOS COSTA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 149
De 21 de julho de 2025.

“Homologo o Decreto Municipal n.º 227/2025 que declarou de utilidade Pública para fins de desapropriação imóvel de matrícula n.º 21.044, localizado na Rua Projetada, bairro São Cristóvão, local conhecido como “Moita Formosa”, pertencente a empresa DNA Construtora e Incorporadora LTDA, visando a Construção de um campo de Futebol e dá outras providências”.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA, ESTADO DE SERGIPE, no uso das atribuições legais;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, Sr. Prefeito sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir mediante desapropriação amigável ou judicial desapropriação imóvel de matrícula n.º 21.044, localizado na Rua Projetada, bairro São Cristóvão, local conhecido como “Moita Formosa”, pertencente a empresa DNA Construtora e Incorporadora LTDA, visando a Construção de um campo de Futebol.

Parágrafo único: O valor atribuído à indenização pela desapropriação será de **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**, conforme laudo de Avaliação confeccionado por expert da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos.

Art. 2º. Fica Homologado o Decreto Municipal n.º 227/2025 que declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, imóvel de

matrícula n.º 21.044, localizado na Rua Projetada, bairro São Cristóvão, local conhecido como “Moita Formosa”, pertencente a empresa DNA Construtora e Incorporadora LTDA, visando a Construção de um campo de Futebol.

Art. 3º. Para fazer face as despesas com a desapropriação, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar o pagamento com recursos próprios do Município de Itabaiana/SE, no importe de **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**.

I – Todas as despesas legais, por venturas existentes, decorrentes da escrituração e impostos relativos à transmissão e regularização do bem correrão por conta do município expropriante;

II -Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a suplementar a dotação orçamentaria de que trata o caput deste artigo;

III – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a abrir crédito adicional no valor da transação para proceder à indenização do proprietário do terreno.

Art. 4º. Para Fins de Imissão provisória na posse do imóvel referido no caput do artigo 1º desta Lei, fica reconhecida como urgência.

Art. 5º. Compete a Procuradoria Geral do Município de Itabaiana/SE adotar as medidas judiciais, extrajudiciais e administrativas cabíveis para garantir a incorporação do imóvel ao patrimônio municipal, assegurando a regularização e o pleno exercício dos direitos do Município de Itabaiana/SE sobre o bem imóvel.

Art. 6º. Esta Lei Ordinária entra em vigor na data de sua publicação, **revogando-se** expressamente todas as disposições em contrário.

Itabaiana/SE, 21 de julho de 2025, 350º da Fundação de Itabaiana e 137º da Elevação à Categoria de Cidade.

VALMIR DOS SANTOS COSTA
Prefeito do Município de Itabaiana/SE



ESTADO DE SERGIPE
Prefeito Municipal de Itabaiana

DECRETO Nº 227/2025
DE 18 DE JULHO DE 2025

Declara de Utilidade Pública para fins de Desapropriação, imóvel de matrícula n.º 21.044, localizado na Rua Projetada, bairro São Cristóvão, local conhecido como "Moita Formosa", pertencente a empresa DNA Construtora e Incorporadora LTDA, visando a Construção de um campo de Futebol e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ITABAIANA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, e em conformidade com a Lei municipal nº 1372, de 24 de novembro de 2009,

CONSIDERANDO o art. 6º do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, com as alterações posteriores, bem como o art.5º, inciso XXIV, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO o art. 4º, XVII c/c art. 59, V, ambos da Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO o relevante interesse público envolvido na destinação do imóvel para fins específicos do Município, em especial para Construção de um Campo de Futebol na localidade como "Moita Formosa", bairro São Cristóvão, Itabaiana/SE;

CONSIDERANDO que o imóvel, matrícula 21.044, é de propriedade da empresa DNA Construtora e Incorporadora LTDA.

CONSIDERANDO o laudo de avaliação confeccionado pelo expert da Secretaria de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos - SEOSP avaliou o bem em R\$ 1.700,000,00 (um milhão e setecentos mil reais).

DECRETA:

Art. 1º. Fica declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, imóvel de matrícula n.º 21.044, localizado na Rua Projetada, bairro São Cristóvão, local conhecido como "Moita Formosa", nesta urbe.

Art. 2º. O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos desse



ESTADO DE SERGIPE
Prefeito Municipal de Itabaiana

Decreto, a ser desapropriado, terá como finalidade específica a construção do Hospital de Amor de Itabaiana/SE e deve ser utilizado pelo Município de Itabaiana/SE.

Art. 3º. A Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos e a Secretaria do Turismo, da juventude, Esporte e Lazer do município de Itabaiana/SE ficam, desde já, autorizadas a promoverem, por via administrativa ou judicial, em articulação com a Procuradoria Geral do Município, na forma da legislação pertinente, a necessária desapropriação do imóvel declarado, em caráter de urgência, na forma do art. 1º deste Decreto.

Parágrafo único - Para fins de imissão provisória na posse do imóvel referido no “*caput*” do art. 1º deste Decreto, alega-se a urgência de que trata o art. 15 do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, diante da necessidade urgente da construção do campo de futebol na localidade conhecida como “Moita Formosa”, nesta urbe, cumpridas as exigências legais.

Art. 4º. O valor atribuído à indenização pela desapropriação será de **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**, conforme laudo de Avaliação confeccionado pela SEOSP.

Art.5º. As despesas decorrentes da execução deste Decreto correrão à conta das dotações orçamentárias do Município.

Art. 6º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º. Revogam-se as disposições em contrário.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Itabaiana/SE, 18 de julho de 2025, 350º da Fundação de Itabaiana e
137º da Elevação à Categoria de Cidade


Valmir dos Santos Costa

Prefeito Municipal de Itabaiana/SE

Ofício nº 0499/2025/SEOSP

Itabaiana/SE, 09 de julho de 2025.

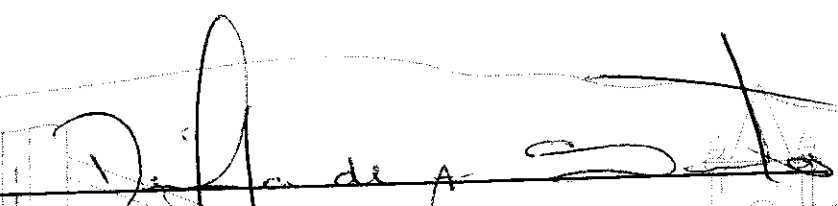
Assunto: Encaminhamento de documentação para procedimento de desapropriação amigável

Cumprimentando-os cordialmente, informamos que, nos termos da solicitação para viabilização do projeto de interesse público, encaminhamos, em anexo, a documentação necessária para instrução do **procedimento de desapropriação amigável** do imóvel localizado na Rua Projetada, bairro São Cristovão (Moita Formosa), de propriedade da DNA Construtora e Incorporadora LTDA, inscrita no CNPJ: 57.388.637/0001-14 cuja área será destinada à **construção de um campo de futebol**.

O presente encaminhamento visa subsidiar a análise e os trâmites legais por essa Procuradoria, com vistas à formalização do acordo junto ao proprietário do bem, conforme dispõe a legislação vigente.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais e reiteramos nosso compromisso com o cumprimento de nossas atribuições.

Atenciosamente,


Delza de Assis Santos
Secretária

Ao Ilmo.
Harrysson Oliveira de Jesus Lino
Subprocurador Geral do Município de Itabaiana - SE
Nesta



**SECRETARIA DE OBRAS,
URBANISMO, INFRAESTRUTURA
E DOS SERVIÇOS PÚBLICOS**
PREFEITURA DE ITABAIANA

Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600 - Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105



obras@itabaiana.se.gov.br

*Marcos dos Santos, Brilhante
20-07-2025
13:01*



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 57.388.637/0001-14 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 23/09/2024
NOME EMPRESARIAL DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) DNA CONSTRUTORA		PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.20-4-00 - Construção de edifícios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 68.10-2-03 - Loteamento de imóveis próprios 71.12-0-00 - Serviços de engenharia		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO AV JORGE AMADO	NÚMERO 1565	COMPLEMENTO SALA 04 06
CEP 49.025-330	BAIRRO/DISTRITO JARDINS	MUNICÍPIO ARACAJU
UF SE		
ENDEREÇO ELETRÔNICO ASAALTAIR@HOTMAIL.COM		TELEFONE (61) 9841-1002/ (0000) 0000-0000
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 23/09/2024	
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 02/04/2025 às 18:43:18 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA

Pelo presente instrumento particular de Contrato Social:

DANILO ALVES AMORIM, BRASILEIRO, SOLTEIRO, ADMINISTRADOR, nascido(a) em 19/12/1997, nº do CPF 036.023.421-66, residente e domiciliado na cidade de Aracaju - SE, na RUA Capitão Tenente Edivaldo Lima Santos, nº 371, APT 602, Coroa do Meio, CEP: 49035-780;

Resolvem, em comum acordo, constituir uma sociedade empresária limitada, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA I - DO NOME EMPRESARIAL (art. 997, II, CC)

A sociedade adotará como nome empresarial: **DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA**, e usará a expressão DNA CONSTRUTORA como nome fantasia.

CLÁUSULA II - DA SEDE (art. 997, II, CC)

A sociedade terá sua sede no seguinte endereço: AVENIDA JORGE AMADO, nº 1565, SALA 04 06, JARDINS, Aracaju - SE, CEP: 49025330.

CLÁUSULA III - DO OBJETO SOCIAL (art. 997, II, CC)

A sociedade terá por objeto o exercício das seguintes atividades econômica: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS; INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS; ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS; LOTEAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS; SERVIÇOS DE ENGENHARIA.

Parágrafo único. Em estabelecimento eleito como Sede (Matriz) será(ão) exercida(s) a(s) atividade(s) de CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS; INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS; ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS; LOTEAMENTO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS; SERVIÇOS DE ENGENHARIA..

E exercerá as seguintes atividades:

CNAE Nº 4120-4/00 - Construção de edifícios
CNAE Nº 4110-7/00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
CNAE Nº 6810-2/01 - Compra e venda de imóveis próprios
CNAE Nº 6810-2/02 - Aluguel de imóveis próprios
CNAE Nº 7112-0/00 - Serviços de engenharia
CNAE Nº 6810-2/03 - Loteamento de imóveis próprios

OBS: As atividades serão executadas em locais de terceiros.

CLÁUSULA IV - DO INÍCIO DAS ATIVIDADES E PRAZO DE DURAÇÃO (art. 53, III, F, Decreto nº 1.800/96)

A sociedade iniciará suas atividades em 01/10/2024 e seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

CLÁUSULA V - DO CAPITAL (ART. 997, III e IV e ART. 1.052 e 1.055, CC)

O capital será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), dividido em 100000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, formado por R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em moeda corrente no País

Parágrafo único. O capital encontra-se subscrito e integralizado pelos sócios da seguinte forma:

Nome do Sócio	Qtd Quotas	Valor Em R\$	%
DANILO ALVES AMORIM	100000	100.000,00	100,00
TOTAL:	100000	100.000,00	100,00

CLÁUSULA VI - DA ADMINISTRAÇÃO (ART. 997, VI; 1.013, 1.015; 1.064, CC)

A administração da sociedade será exercida pelo sócio **DANILO ALVES AMORIM** que representará legalmente a sociedade e poderá praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.

Parágrafo único. Não constituindo o objeto social, a alienação ou a oneração de bens imóveis depende de autorização da maioria.

CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA

CLÁUSULA VII - DO BALANÇO PATRIMONIAL (art. 1.065, CC)

Ao término de cada exercício, em 31 de Dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao(s) sócio(s), os lucros ou perdas apuradas.

CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DE ADMINISTRADOR (art. 1.011, § 1º CC e art. 37, II da Lei nº 8.934 de 1994)

O Administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da empresa, 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 IX - DO PRÓ LABORE

O sócio poderá, fixar uma retirada mensal, a título de pro labore para o sócio administrador, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA X - DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos.

CLÁUSULA XI - DA RETIRADA OU FALECIMENTO DE SÓCIO

Retirando-se, falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz, desde que autorizado legalmente. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s) na continuidade da sociedade, esta será liquidada após a apuração do Balanço Patrimonial na data do evento. O resultado positivo ou negativo será distribuído ou suportado pelos sócios na proporção de suas quotas.

Parágrafo único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

CLÁUSULA XII - DA CESSÃO DE QUOTAS

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA XIII - DA RESPONSABILIDADE

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor das suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLÁUSULA XIV - PORTE EMPRESARIAL

O sócio declara que a sociedade se enquadra como Empresa de Pequeno Porte - EPP, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei. (art. 3º, II, LC nº 123, de 2006)

CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA

CLÁUSULA XV - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Aracaju - SE, para qualquer ação fundada neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por muito especial que seja.

E por estarem em perfeito acordo, em tudo que neste instrumento particular foi lavrado, obrigam-se a cumprir o presente ato constitutivo, e assinam o presente instrumento em uma única via que será destinada ao registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado de Sergipe.

Aracaju - SE, 23 de setembro de 2024

DANILO ALVES AMORIM
Sócio/Administrador



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA consta assinado digitalmente por:

CPF/CNPJ	Nome
03602342166	DANILO ALVES AMORIM



CERTIFICO O REGISTRO EM 23/09/2024 09:36 SOB N° 28200922363.
PROTOCOLO: 240430247 DE 23/09/2024.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12413544497. CNPJ DA SEDE: 57388637000114.
NIRE: 28200922363. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 23/09/2024.
DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA

NAYARA SIQUEIRA BRITO
SECRETÁRIA-GERAL
www.agiliza.se.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



20

CARTÓRIO DE NOTAS
DE ITABAIANA*[Handwritten signature]*

Primeiro Traslado

Livro: 755 às Folhas:
151/152Escritura Pública de **Compra e Venda**,
na forma abaixo:

Valor: R\$150.000,00

SAIBAM quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda, virem. 22 dias do mês de Abril de 2025, nesta cidade de Itabaiana, Estado de Sergipe, da República Federativa do Brasil, em meu Cartório, sito à Praça Fausto Cardoso, nº 075, Centro, perante mim. Escrevente do 2º Ofício; de um lado, como Outorgantes Vendedoras, **NAYANE BARRETO DA SILVA**, brasileira, maior, capaz, comerciante, solteira, nascida em 19/02/1988, filha de Claudécir Luiz da Silva e Lilian Barreto, portadora da cédula de identidade nº 3.083.654-9- SSP/SE e inscrita no CPF sob nº 016.162.725-03, residente e domiciliada na Rua Eliana Rosa Lima, nº 1968, Bairro Anísio Amancio, Itabaiana-SE, CEP: 49500-000; **MARIA MONICA BARRETO NOVAIS**, brasileira, maior, capaz, solteira, comerciante, nascida em 15/04/1971, filha de Maurício Gomes de Novais e Maria Helena Barreto, portadora da cédula de identidade nº: 882.475- SSP/AL e inscrita no CPF sob nº 643.872.164-68, residente e domiciliada na Rua Eliana Rosa Lima, nº 1968, Bairro Anísio Amancio, Itabaiana-SE, CEP: 49500-000; de estada neste cartório de livre escolha de Escrevente, na forma de legislação em vigor; e, do outro lado, como Outorgada Compradora, **DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.388.637/0001-14, com sede na Av. Jorge Amado, nº 1565, Jardins, Aracaju-SE, CEP: 49025-330, representada neste ato por seu sócio **DANILO ALVES AMORIM**, brasileiro, maior, capaz, solteiro, administrador, nascido em 19/12/1997, filho de Jose Edivan do Amorim e Maria Cristina Alves do Amorim, portador da cédula de identidade nº 31984908- SSP/SE e inscrito no CPF sob nº 036.023.421-66, residente e domiciliada na Rua Edivaldo Lima Santos, nº 371, Bairro Coroa do Meio, Aracaju-SE, CEP: 49035-780, de estada neste Cartório de livre escolha da Escrevente, na forma da legislação em vigor. "O(s) alienantes(s) e adquirente(s) declara(m), sob as penas da lei, que a venda e compra do objeto desta escritura foi realizada sem intermediários". Os presentes meus conhecidos, de cuja identidade pessoal dou fé. Pelos Outorgantes na forma acima referida, me foi dito que por aquisição legal e a título justo, é senhora e legítima possuidora de: UM TERRENO BALDIO, situado no Povoado Moita Formosa no logradouro denominado Cruzeiro do Sul (atualmente Rua Projetada, Bairro São Cristovão), neste Município, com área total de 22.106,58m²; que se limita ao NORTE, com a Rua que dá acesso ao Povoado Moita Formosa; anexo ao SUL, com a Rua que o separa do Conjunto Luiz Conceição; pelo lado do LESTE, com o imóvel de Josefa Francisca de Jesus; e ao OESTE, com o imóvel de Joao Mota Barreto e uma estrada carroçável. Número da Inscrição Imobiliária Municipal: 57.02.002077.0010.00001.000. As Outorgantes vendedoras adquiriram o imóvel acima descrito e caracterizado de conformidade e transcrito no Registro de Imóveis da Comarca de Itabaiana/Se., sob matrícula nº 21.044, às folhas nº 9.146 do Livro de Registro Geral nº 002. As vendedoras declaram sob as penas da Lei que não respondem a ações reais e pessoais reipersecutórias e que o imóvel acima descrito está livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus judicial ou extrajudicial, estando destarte justo e contratado para vendê-los a Outorgada Compradora, na menor forma existente de direito, pelo PREÇO certo e previamente ajustado de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, pago em espécie as outorgantes vendedoras acima qualificadas em 09/04/2025, o que da plena, geral e irrevogável quitação, com efeito, desde já as outorgantes transferem a **DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA**, toda posse, domínio, direitos e ações que exercia sobre o bem ora vendido, para que dele, a compradora, use, goze e disponha livremente como seu, que fica sendo, obrigando-se a vendedora por si e seus sucessores a fazer esta venda sobre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria. Declaram as vendedoras sob pena de responsabilidade civil e penal, que estão isentos de responsabilidade decorrente de tutela, curatela ou testamentária; que não é responsável por recolhimentos de contribuições previdência social; que



20

CARTÓRIO DE NOTAS DE ITABAIANA

inexistem ações reais e pessoais reipersecutórias, hipotecas, usufrutos, habitação, uso, desapropriação, anticrese, hipotecas de qualquer espécie, sequestro, arresto, penhora, locação, impostos tributos e taxas em atraso ou quaisquer outros ônus, incidentes sobre o imóvel objeto desta escritura, exibindo-me a Certidão Negativa de Ônus reais expedida pelo Cartório de Imóveis da Comarca de Itabaiana/Se. **Declara a compradora** que aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus termos, dispensando apresentação pela vendedora das Certidões de feitos, ajuizados constante da lei nº 7.433/85 regulamentada pelo decreto nº 93.240/86. Declara a outorgada compradora que aceita a presente venda e o ter desta escritura em todos os seus termos e que foi advertida de que enquanto não se registrar o presente título translativo, os outorgantes continuarão a ser havidos como dono do imóvel nos termos do § 1º Artigo 1.245, do Código Civil Brasileiro. Guia de ITBI nº 638/2025, da Prefeitura Municipal de Itabaiana/Se, que pagou R\$ 3.000,00 (tres mil reais) equivalente a 2% (dois por cento) do valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTA(CNDT)** Certidão nº:19979877/2025; 19979971/2025. Expedição: 08/04/2025, às 12:15:17. Validade: 05/10/2025- 180(cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição. DOI-42125. Foi consultado a Central de Indisponibilidade de Bens da NAYANE BARRETO DA SILVA, MARIA MONICA BARRETO NOVAIS, inscritas no CPF sob nº 016.162.725-03/643.872.164-68, em 08/04/2025, às 12:13:25; não sendo encontrado nenhuma ocorrência no relatório de indisponibilidade. Código HASH: 71ywhd2zbs/2pwwdskixi. **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, CNDRTFDAU/CPENDRTFDAU, expedida pela RFB/PGFN/INSS. Código de controle da certidão 85F6.42F7.3092.F010, em 08/04/2025, Válida até 05/10/2025, que acompanha o traslado da escritura. Foi dispensada a certidão de acordo com o Provimento nº21/2021 da Corregedoria. Ficam dispensadas as testemunhas de acordo com o parágrafo 5º do artigo 215, do Código Civil Brasileiro. Eu, Lara da Silva Santos, Escrevente mandei digitar, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Teste LSS da Verdade

Escrevente do 2º Ofício

Lara da Silva Santos
CPF: 073.586.125-18

113.002.454/0001
Itabaiana Cartório
do 2º Ofício de Notas
Praça Fausto Cardoso, 75
Centro - CEP 41.000-000
Itabaiana - SE

Outorgantes Vendedoras:

Nayane Barreto da Silva
NAYANE BARRETO DA SILVA
CPF/MF sob nº016.162.725-03

Maria Monica Barreto Novais
MARIA MONICA BARRETO NOVAIS
CPF/MF sob nº643.872.164-68

Outorgada Compradora:

DNA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA

CNPJ/MF sob nº57.388.637/0001-14

Daniilo Alves Amorim
DANILO ALVES AMORIM

CPF/MF sob nº036.023.421-66

Emolumentos	FERD	Selo	Guia de Recolhimento	Valor Rateio Cartorio
1.884,96	376,99	0,00	103250028586	1.592,61

CARTÓRIO DE NOTAS
ITABAIANA

"2º Cartório de Notas de Itabaiana"
Praça Fausto Cardoso, 75 - Centro - CEP 41.000-000 - Itabaiana - SE
Fone/Fax: (79) 3431-7254 - E-mail: cartorio20@itabaiana.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe
ESCRITURA, Livro: 756, Folha: 161 a 162, Ato 191131 lavrado em 28/04/2025
Selo nº: 202529518009040 (Chave Pub: CXCM78)
Código: 199261.85

Oficial Escrevente Autorizado



Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe
CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DA COMARCA
DE ITABAIANA

Prenotado e protocolado em 29/04/2025 sob o
n.84346 Mat.21044 L.2- R6.

GUIA(S): 104280003336

SELO(S): 202529518009040

Chave Pub: CXCM78

Emolumentos: R\$ 2.261,96

ITABAIANA - SE Data de Reg 09/05/2025

MARIA CLENA DOS SANTOS

Maria Clena dos Santos
CPF: 113.002.454/0001

CNH Digital

Departamento Nacional de Trânsito

		DF	
NOME DANIEL ALVES RIBEIRO		DOC. IDENTIDADE.ORG. EMISSORA 1.004873 SET 00	
	CPF 036.023.421-00	DATA NASCIMENTO 19/12/1997	
	FILIAÇÃO DANIEL RIBEIRO DA SILVA MARIA CRISTINA ALVES DO AMO RIBEIRO		
	PERMISSÃO A	ACC B	CAT. HABIL. B
	Nº REGISTRO 2210298732	VALIDADE 12/09/2010	1ª HABILITAÇÃO 12/09/2010
OBSERVAÇÕES 			
ASSINATURA DO PORTADOR Daniel A. Ribeiro			
LOCAL BRASÍLIA, DF		DATA EMISSÃO 18/09/2010	
ASSINADO DIGITALMENTE DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO			
DISTRITO FEDERAL			
DENATRAN		CONTRAN	

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
< <http://www.serpro.gov.br/assinador-digital> >, opção Validar Assinatura.

SERPRO / DENATRAN

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Itabaiana – SE



SUMÁRIO

1. Identificação do Solicitante.....	3
2. Finalidade do Laudo.....	3
3. Objetivo da Avaliação.....	3
4. Caracterização do Imóvel.....	3
4.1 Localização do Imóvel.....	3
4.2 Caracterização da Região.....	4
4.3 Descrição do Imóvel.....	4
5. Diagnostico de Mercado.....	4
6. Especificação da Avaliação.....	4
7. Métodos e procedimentos utilizados.....	4
7.1 Pesquisa de Valores.....	5
7.2 Homogeneização dos valores.....	5
7.3 Valor do imóvel total.....	6
7.4 Projeção para área avaliada.....	6
8. Encerramento.....	7

Anexos

I- Relatório fotográfico.

II- Dados de mercado

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Itabaiana através da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos de Itabaiana/SE.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O trabalho tem como finalidade apurar o valor da multa indenizatória resultante da desapropriação de área, não sendo definido o uso futuro do terreno.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor real e atual com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após o tratamento dos dados. O imóvel é propriedade da DNA Construtora e Incorporadora, inscrita no CNPJ sob nº 57.388.637/0001-14.

4. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está no Povoado Moita Formosa no logradouro denominado Cruzeiro do Sul (atualmente Rua Projetada), Bairro São Cristóvão em Itabaiana/SE.

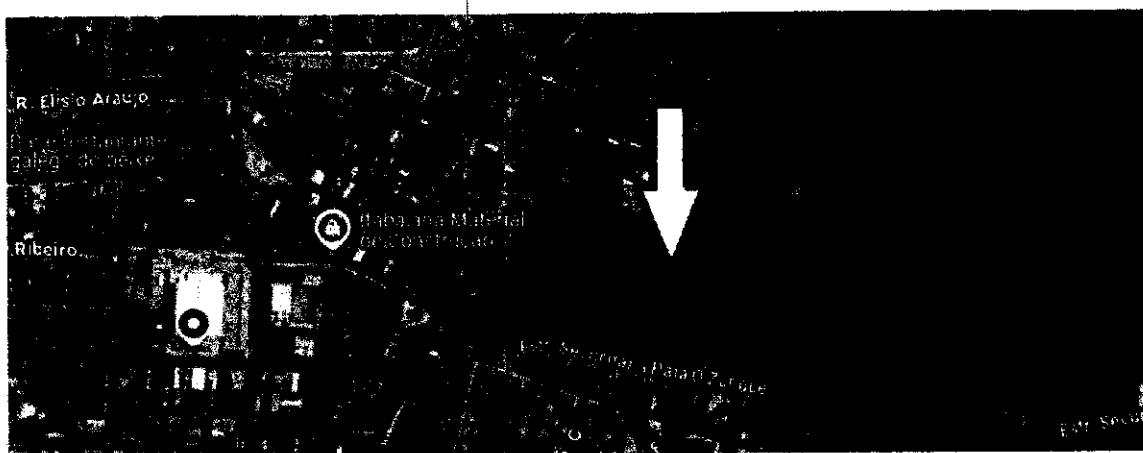


Figura 1. Localização da região do imóvel avaliando, Google Maps.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no município de Itabaiana/SE. A região de entorno é contemplada por terrenos baldios, residências e loteamentos.

4.3.DESCRICÃO DO IMÓVEL

O objeto avaliando deste laudo trata-se de um terreno medindo 22.106,58 m² (vinte e dois mil e cento e seis metros quadrados e cinquenta e oito centésimos de metros quadrados), com número de matrícula cartorial 21.044.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da vizinhança, não foram verificados imóveis com características semelhantes ao avaliando em oferta. Considerando as características do imóvel, pode-se concluir que a sua liquidez é normal.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2019, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2019, item 9.2.1 – Tabela 3 e Tabela 4, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Está avaliação está fundamentada no item 11 da NBR 14653-2:2019, utilizando o “valor quadrado médio” onde se aplica o valor unitário do imóvel, considerando a área total à área avaliada.

Para conhecer o valor de oferta dos imóveis na região adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foram realizadas pesquisas no ano de 2025

junto a terrenos e glebas com vocação para loteamento, cujo preço do lote finalizado hipotético se assemelhe ao preço de um lote hipotético fruto do bem avaliado. Também foram coletadas informações com moradores da região e em site de negociações imobiliárias. Onde os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando estimar o valor de mercado do referido imóvel.

Uma vez adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, os cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados

Fator Transposição (F1): Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação. Adotou-se 1,00 como valor.

Fator Oferta (F2): Utilizado para os comparativos ofertados, a fim de compensar a superestimativa / elasticidade da oferta. Adotou-se 1,00 como valor.

7.1. PESQUISA DE VALORES

Valores das cotações dos imóveis similares:

	TIPO	ÁREA (m ²)		TRANSPOSIÇÃO	OFERTA
01	Amostra 01	4.000,00	75,00	1,00	1,00
02	Amostra 02	10.564,00	70,99	1,00	1,00
03	Amostra 03	10.000,00	35,00	1,00	1,00
04	Amostra 04	423.500,00	23,14	1,00	1,00
05	Amostra 05	18.000,00	100,00	1,00	1,00
06	Amostra 06	8.404,74	154,54	1,00	1,00
07	Amostra 07	56.532,00	79,60	1,00	1,00
MÉDIA			76,90		

7.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Considerando: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

01	75,00	1,0	1,0	75,00
02	70,99	1,0	1,0	70,99
03	35,00	1,0	1,0	35,00
04	23,14	1,0	1,0	23,14
05	100,00	1,0	1,0	100,00
06	154,54	1,0	1,0	154,54
07	79,60	1,0	1,0	79,60
MÉDIA				76,90

7.3. VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

Temos que o valor unitário para o imóvel original é de **R\$ 76,90** após aplicação dos fatores de homogeneização.

7.4. PROJEÇÃO PARA A ÁREA AVALIADA

Conhecendo o preço unitário para o imóvel original, aplica-se o mesmo na área avaliada para conhecer o valor de mercado do bem em questão.

Conhecendo os valores de:

Valor unitário do terreno (R\$/m²) = 76,90
Área total = 22.106,58 m²

Temos:

$VT = VUT \times ATT$
 $VT = 76,90 \times 22.106,58$
 $VT = 1.699.996,00$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.699.996,00 (Um milhão, seiscentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais).

8. ENCERRAMENTO

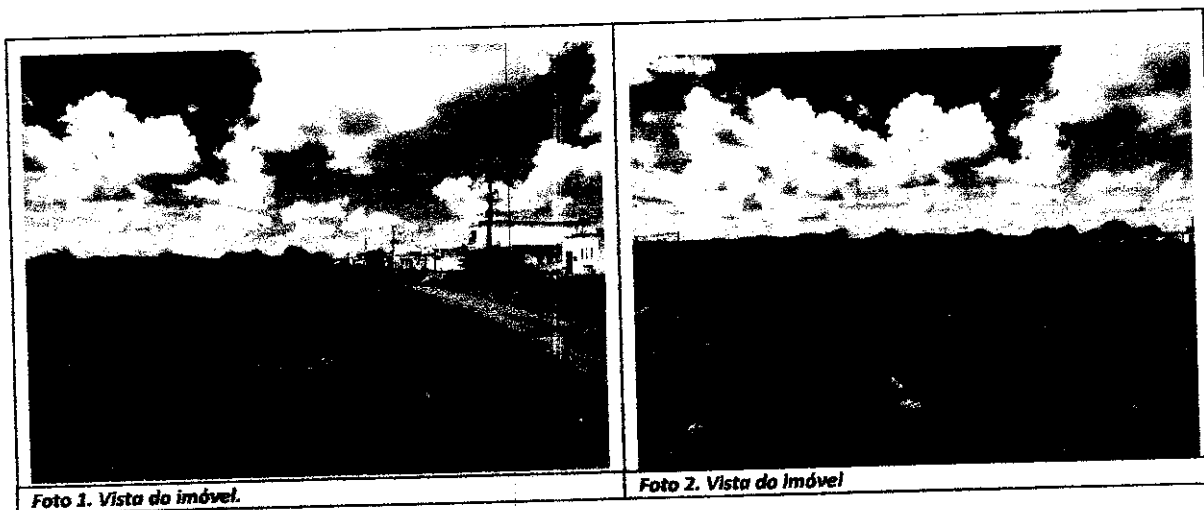
Encerra-se o presente trabalho composto por 09 (nove) folhas. Deixando claro que a avaliação pode sofrer variações de laudo para laudo de 5% a 10% crescente ou decrescente. Portanto, para questões de arredondamento, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2019, tem-se os seguintes valores:

Valor para imóvel desapropriado

R\$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais).

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fonte das fotografias: Própria.

ANEXO II

DADOS DE MERCADO

AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO
01	Bairro Oviêdo Teixeira, Itabaiana/SE.	CEO 12 imob. / 79 99888-2040
02	Zona de Expansão, Aracaju/SE	Conexão Imob / 79 99963-1667
03	Itabaiana/SE	Wesley / Chat Olx
04	Barra dos Coqueiros/SE	Valor Imobiliária / 79 99850-5222
05	Zona de Expansão, Aracaju/SE	Maciel / Chat Olx
06	Anísio A. de Oliveira, Itabaiana/SE	Garantia loteamento
07	Barra dos Coqueiros/SE.	Valor Imobiliária / 79 99850-5222

Documento assinado digitalmente
gov.br **FILLIPE JOSE MAGALHAES DE MELO**
Data: 09/07/2025 09:18:06-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Fillipe José Magalhães de Melo
Engenheiro Civil / Perito avaliador - CREA 271313681-4
Servidor/Matrícula – 2042

Itabaiana – SE, 09 de julho de 2025.

MEMORIAL DESCRITIVO

APURAÇÃO DE ÁREA

TRATA-SE LEVANTAMENTO CADASTRAL DE UM TERRENO, LOCALIZADO NO POVOADO MOITA FORMOSA NO LOGRADOURO DENOMINADO CRUZEIRO DO SUL, BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO, ITABAIANA – SERGIPE, PARA FINS DE APURAÇÃO DE ÁREA.

PROPRIETÁRIO: DNA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ: 57.388.637/0001-14

ORIENTAÇÃO DO IMÓVEL:

V01-V02, MEDINDO 107,00m, AO SUL (FUNDO), CONFRONTANDO COM A RUA QUE O SEPARA DO CONJUNTO LUIZ CONCEIÇÃO;

V02-V03, MEDINDO 32,32m, AO LESTE, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE JOSEGA FRANCISCA DE JESUS;

V03-V04, MEDINDO 37,64m, AO LESTE, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL PERTENCENTE A DNA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA;

V04-V05, MEDINDO 58,84m, AO LESTE, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL PERTENCENTE A DNA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA;

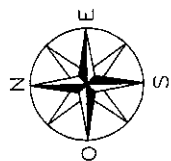
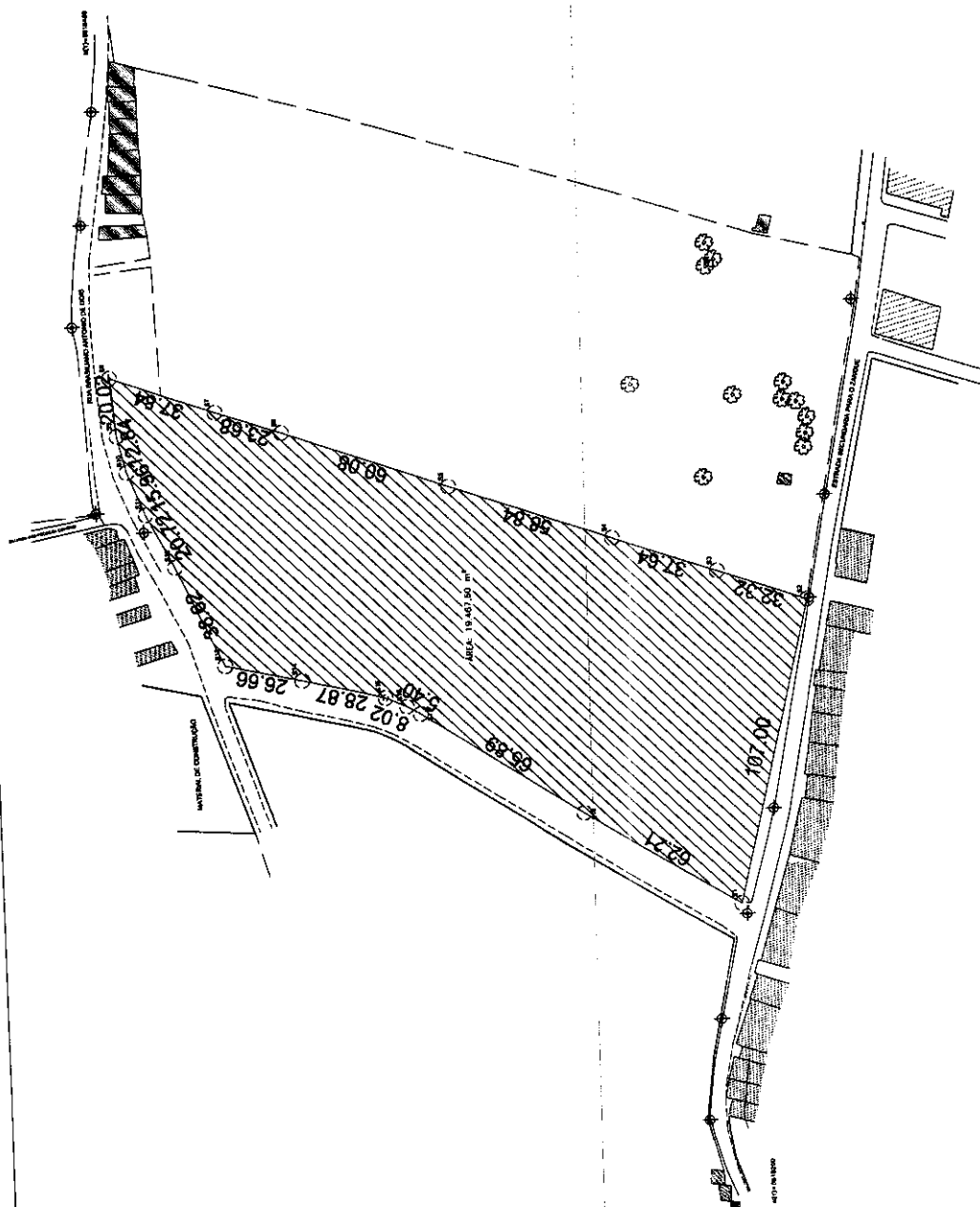
V05-V06, MEDINDO 60,08m, AO LESTE, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL PERTENCENTE A DNA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA;

V06-V07, MEDINDO 23,68m, AO LESTE, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL PERTENCENTE A DNA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA;

V07-V08, MEDINDO 37,84m, AO LESTE, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL PERTENCENTE A DNA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA;

V08-V09, MEDINDO 20,02m, AO NORTE, CONFRONTANDO COM A RUA QUE DÁ ACESSO AO POVOADO MOITA FORMOSA;

V09-V10, MEDINDO 12,84m, AO NORTE, CONFRONTANDO COM A RUA QUE DÁ ACESSO AO POVOADO MOITA FORMOSA;



PROJETO ARQUITETÔNICO

ASSINATURAS

PROPRIETÁRIO: DNA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA CNPJ: 57.388.637/0001-14		SEVEN Engenharia	TIPO DO PROJETO: Apuração de Área	
RESPONSÁVEL TÉCNICO: VICTOR RESENDE DO AMORIM SANTOS - ENGENHEIRO CIVIL CREA nº 2717230855			DATA: 15/07/2025	
ENDEREÇO: POVOADO MOITA FORMOSA NO LOGRADOURO DENOMINADO CRUZEIRO DO SUL BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO, CIDADE DE ITABAIANA-SE.		ESCALA: 1:250		
IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO: PROJETO DE APURAÇÃO DE ÁREA DE UM IMÓVEL COM ÁREA DE 22.106,58m².		PRANCHA: 01/01		

PROPRIETÁRIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO