

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
JUÍZO DA COMARCA DE WENCESLAU GUIMARÃES
VARA ÚNICA - CARTÓRIO DE FEITOS CÍVEL
Fórum Hilario Santos - Rua Otaviano Santos Lisboa, n. 134 - Centro
Wenceslau Guimarães – CEP: 45.460-000 - Telefax: (73) 3278-2180 / 2006

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

PROCESSO Nº: 8002304-89.2025.8.05.0276 (Carta Precatória)

ORIGEM Nº: 1096832-04.2023.4.01.3300

ID DE ORIGEM Nº: 2218816149

Certifico que realizei a penhora e a avaliação dos imóveis rurais Fazenda Ladeira do Alto e Sítio Pé de Serra, de propriedade do executado, Sr. Nestor Vicente dos Santos. No dia 19 de março, acompanhado do executado, realizei a vistoria e tomei conhecimento das condições dos bens. Convém destacar que ambos os imóveis possuem gravames de indisponibilidade, conforme se verifica nas certidões de inteiro teor anexas; por esse motivo, realizei a penhora dos dois bens, ainda que o valor da avaliação ultrapasse significativamente o valor executado. Posteriormente, nesta data, com o auto de penhora e avaliação lavrado, constituí o próprio executado como fiel depositário, bem como realizei sua intimação, dando-lhe ciência da penhora efetuada. Na mesma oportunidade, realizei a intimação uxória da Sra. Delci Silva dos Santos, acerca do inteiro teor da penhora e avaliação realizada.

W. Guimarães, Bahia, 27 de março de 2026.

Bismarck dos Santos Paixão
Oficial de Justiça – Matrícula 9708847



Autos nº: 8002304-89.2025.8.05.0276 (Carta Precatória)

Processo de Origem nº: 1096832-04.2023.4.01.3300

Exequente: União Federal

Executado: Nestor Vicente dos Santos

Valor da Execução: R\$ 28.276,00

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 19/03/2026, às 08h30min, compareci aos endereços indicados e, em cumprimento ao mandado supra, penhorei e avaliei os seguintes imóveis rurais:

IMÓVEL 1 – Fazenda Ladeira do Alto

Descrição oficial: Imóvel rural denominado Fazenda "LADEIRA DO ALTO", com área de 18 hectares, 52 ares e 51 centiares (18,52,51 ha), situada no município de Wenceslau Guimarães/BA.

Matrícula: nº 400 do Cartório de Registro de Imóveis de Wenceslau Guimarães/BA.

Localização e Acesso: Região do Tremendal, após o Cocão, zona rural de Wenceslau Guimarães/BA, distante aproximadamente 18 km da BR-101. Coordenadas geográficas: Latitude 13° 37' 0.03" S e Longitude 39° 37' 20.22" W.

Benfeitorias constatadas: No momento da diligência, verifiquei a existência de 02 (duas) edificações, sendo uma destinada à moradia e a outra a depósito e beneficiamento de graviola; sistema de abastecimento de água por gravidade.

O imóvel possui aproximadamente 400 (quatrocentos) pés de graviola em 01 (um) hectare de terra, além de cerca de 6.000 (seis mil) pés de cacau em fase produtiva, ocupando uma área de aproximadamente 06 (seis) hectares.



Constatei, ainda, a presença de frutíferas variadas dispersas por todo o terreno, sendo a área remanescente composta por mata e vegetação característica da região.

Ocupação: No momento da diligência, constatei que o imóvel encontra-se sob a posse e ocupação direta do executado.

Avaliação: Após pesquisa considerando as características do imóvel, avaliei-o em R\$ 599.065,25, conforme demonstrativo em anexo.

Ônus e Indisponibilidades: Conforme certidão de inteiro teor anexa, constam registradas na matrícula as seguintes restrições oriundas da Justiça Federal de Itabuna/BA:

AV-3/400: Indisponibilidade (Proc. 1002821-52.2020.4.01.3311);

AV-4/400: Indisponibilidade (Proc. 1003038-95.2020.4.01.3311);

AV-5/400: Indisponibilidade (Proc. 1001237-77.2020.4.01.3301).

IMÓVEL 2 – Sítio Pé de Serra

Descrição oficial: Imóvel rural denominado "SÍTIO PÉ DE SERRA", com área de 1 hectare, 96 ares e 62 centiares (1,96,62 ha), situado no município de Wenceslau Guimarães/BA.

Matrícula: nº 402 do Cartório de Registro de Imóveis de Wenceslau Guimarães/BA.

Localização e Acesso: Situado na Região do Tremendal, zona rural de Wenceslau Guimarães/BA, localizado ao lado da Fazenda Ladeira do Alto. O acesso ao imóvel é realizado pela mesma via da referida fazenda.

Benfeitorias constatadas: Verifiquei que o imóvel possui área ocupada por cultivo de cacau em fase produtiva. Não foram constatadas edificações ou outras benfeitorias estruturais.



Ocupação: No momento da diligência, constatei que o imóvel encontra-se sob a posse e ocupação direta do executado.

Avaliação: Avaliei em R\$ 83.563,50.

Ônus e Indisponibilidades: Conforme certidão de inteiro teor, constam registradas na matrícula as seguintes restrições da Justiça Federal de Itabuna/BA:

AV-3/402: Indisponibilidade (Proc. 1002821-52.2020.4.01.3311);

AV-4/402: Indisponibilidade (Proc. 1003038-95.2020.4.01.3311);

AV-5/402: Indisponibilidade (Proc. 1001237-77.2020.4.01.3301).

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

A avaliação baseou-se em valores referenciais fornecidos por técnicos da CEPLAC atuantes na região. Em etapa posterior, confirmei, através de pesquisa em classificados, que os valores alinham-se aos preços de mercado praticados em imóveis à venda.

Os valores de referência adotados para o cenário atual são:

Terra Nua (VTN): R\$ 15.000,00 a 20.000,00 por hectare (Média: R\$ 17.500,00);

Área Plantada (Cacau/Graviola): R\$ 35.000,00 a 50.000,00 por hectare (Média: R\$ 42.500,00);

Área Construída (CUB-BA): R\$ 1.997,52 por m².

A escolha pelos valores médios justifica-se pela localização dos imóveis, que estão situados à margem da estrada principal, a apenas 2 km do Distrito do Cocão e 18 km da cidade de Teolândia/BA.

1. IMÓVEL: FAZENDA LADEIRA DO ALTO



Área total: 18 hectares, 52 ares e 51 centiares (18,52,51 ha).

Área com Cacau Safreiro: 6,00 ha, totalizando R\$ 255.000,00;

Área com Graviola: 1,00 ha, totalizando R\$ 42.500,00;

Área de Mata e Reserva: 11,52,51 ha, totalizando R\$ 201.689,25;

Benfeitorias (Área Construída): aproximadamente 50 m², totalizando R\$ 99.876,00.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1: R\$ 599.065,25

2. IMÓVEL: SÍTIO PÉ DE SERRA

Área total: 1 hectare, 96 ares e 62 centiares (1,96,62 ha).

Este imóvel é composto integralmente por área de cacau safreiro, sem edificações.

Cálculo: 1,96,62 ha x R\$ 42.500,00 (valor médio de área plantada).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2: R\$ 83.563,50

RESUMO DA AVALIAÇÃO FINAL

1. Fazenda Ladeira do Alto: R\$ 599.065,25

2. Sítio Pé de Serra: R\$ 83.563,50

Soma dos Valores: R\$ 682.628,75

W. Guimarães, Bahia, 19 de março de 2026.

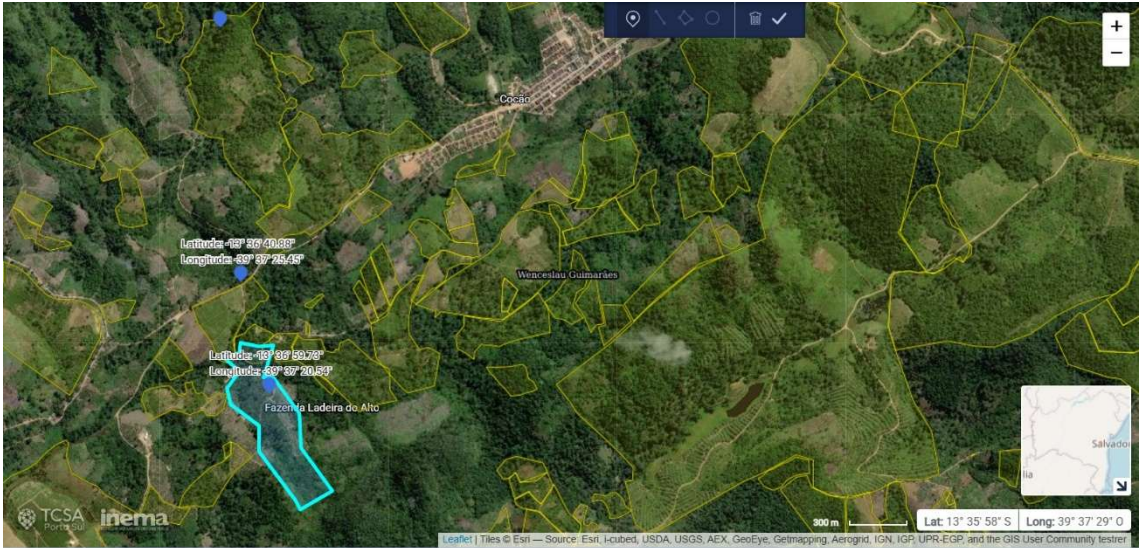
Bismarck dos Santos Paixão
Oficial de Justiça – Matrícula 970884



Anexos



Area construída Fazenda Ladeira do Alto.

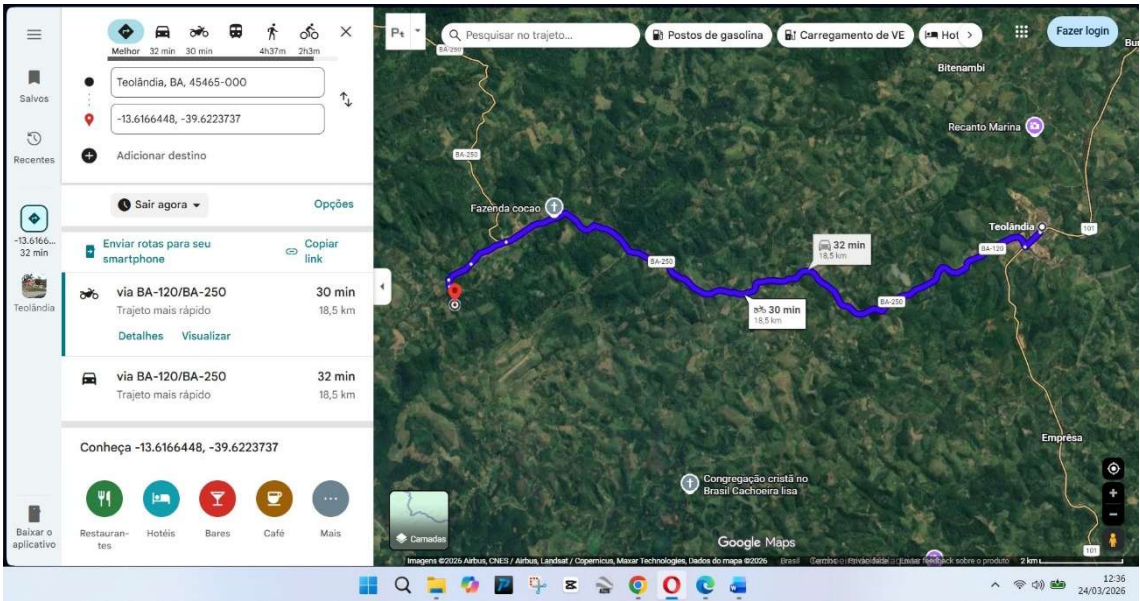


Area georreferenciada Fazenda Ladeira do Alto, conforme dados do site Geobahia.





Área de cacau, a esquerda Sitio Pé de Serra, a direita Fazenda Ladeira do Alto.



Trajeto da cidade de Teolândia aos imóveis.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
JUÍZO DA COMARCA DE WENCESLAU GUIMARÃES
VARA ÚNICA - CARTÓRIO DE FEITOS CÍVEL
Fórum Hilario Santos - Rua Otaviano Santos Lisboa, n. 134 - Centro
Wenceslau Guimarães – CEP: 45.460-000 - Telefax: (73) 3278-2180 / 2006

Autos nº: 8002304-89.2025.8.05.0276 (Carta Precatória)
Processo de Origem nº: 1096832-04.2023.4.01.3300
Exequente: União Federal
Executado: Nestor Vicente dos Santos
Valor da Execução: R\$ 28.276,00

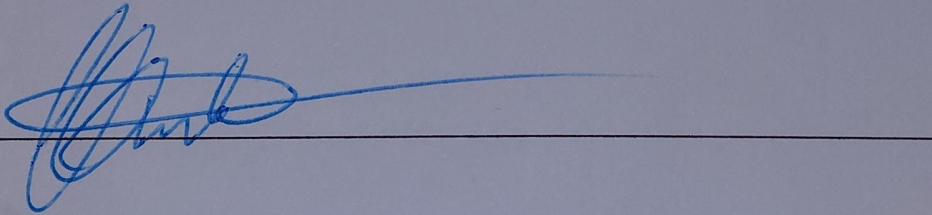
AUTO DE DEPÓSITO

Após realizada a penhora como consta no respectivo auto, depositei os bens nas mãos da seguinte pessoa:

Nome: **NESTOR VICENTE DOS SANTOS**
RG: **0213925524, SSP/BA**
CPF: **174.226.635-53**
End. Res.: **Rua Paraíso de Deus, s/n, Cocão, Wenceslau Guimarães/BA**

Que se compromete a guardar e conservar os bens e a não renunciar a eles ou agregar-lhes quaisquer ônus sem autorização judicial, sob as penas da lei.

Depositário: _____



_____ **W. Guimarães** _____, **27** de **março** _____ de 20 **26**.

Bismarck dos Santos Paixão
Oficial de Justiça e Avaliador – Matrícula 9708847

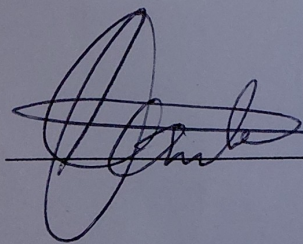


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
JUIZO DA COMARCA DE WENCESLAU GUIMARÃES
VARA ÚNICA - CARTÓRIO DE FEITOS CÍVEL
Fórum Hilario Santos - Rua Otaviano Santos Lisboa, n. 134 - Centro
Wenceslau Guimarães - CEP: 45.460-000 - Telefax: (73) 3278-2180 / 2006

Autos nº: 8002304-89.2025.8.05.0276 (Carta Precatória)
Processo de Origem nº: 1096832-04.2023.4.01.3300
Exequente: União Federal
Executado: Nestor Vicente dos Santos
Valor da Execução: R\$ 28.276,00

INTIMAÇÃO DA PENHORA

Certifico que dei ciência ao(a) interessado(a), da penhora e avaliação realizadas, bem como do conteúdo do respectivo mandado, para que decorram todos os efeitos legais oriundos deste ato, em especial quanto aos prazos e medidas processuais cabíveis, tendo o Sr. **NESTOR VICENTE DOS SANTOS** ficado ciente e recebido a contrafé nesta data.



_____, Bahia, 27 de março de 2026.
Bismarck dos Santos Paixão
Oficial de Justiça e Avaliador – Matrícula 9708847



Este documento foi gerado pelo usuário 008.***-T0 em 09/09/2026 16:18:09

Número do documento: 260329192963000000025863292263

<https://pje.trf4.jus.br/pep4/pje/Processo/ConsultaDocumento/listview.jspx?se=260329192963000000025863292263>

Assinado eletronicamente por: BISMARCK DOS SANTOS em 09/09/2026 17:28:05

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
JUIZO DA COMARCA DE WENCESLAU GUIMARÃES
VARA ÚNICA - CARTÓRIO DE FEITOS CÍVEL
Fórum Hilario Santos - Rua Otaviano Santos Lisboa, n. 134 - Centro
Wenceslau Guimarães - CEP: 45.460-000 - Telefax: (73) 3278-2180 / 2006

Autos nº: 8002304-89.2025.8.05.0276 (Carta Precatória)
Processo de Origem nº: 1096832-04.2023.4.01.3300
Exequente: União Federal
Executado: Nestor Vicente dos Santos
Valor da Execução: R\$ 28.276,00

INTIMAÇÃO DA PENHORA

Certifico que intimei o cônjuge do executado, **Sra. Delci Silva dos Santos** (RG: 07.025.739-65; CPF: 646.829.005-87), residente na Rua Paraíso de Deus, Cocão, Wenceslau Guimarães – BA.

A destinatária recebeu a contrafé e tomou ciência do mandado, da penhora e da avaliação realizada, ficando ciente dos prazos e medidas processuais cabíveis.

Assinatura do cônjuge: Delci Silva dos Santos

W. Guimarães, Bahia, 27 de março de 2026.

Bismarck dos Santos Paixão
Oficial de Justiça e Avaliador – Matrícula 9708847

