

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:	Não encontrado – “Alemão”
NÚMERO DO LOTE:	119
NOME DA PROPRIEDADE:	Lote
MUNICÍPIO:	Ilhéus/ BA
DATA:	17 de outubro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 119

MUNICÍPIO: Ilhéus/BA

PROPRIETÁRIOS PRESUMIDOS:

_JOSÉ EDUARDO CÂNDIDO CAMPOS, brasileiro. Solteiro, bancário, inscrito no CPF sob o nº. 019.806.615-53, residente e domiciliado em Ilheus/BA.

_JOEL ANTÔNIO CÂNDIDO CAMPOS, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, inscrito no CPF sob o nº. 043.789.545-91, residente e domiciliado em Serra Grande/BA.

_MARIA VITÓRIA CAMPOS BITTENCOURT, brasileira, professora, inscrita no CPF sob o nº. 071.006.635-04, residente e domiciliado em Ilhéus/BA.

USUFRUATUÁRIA: EUNICE DA SILVA DATTOLI, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob o nº. 328.614.945-49, residente e domiciliada em Ilhéus/BA.

DADOS COMPLEMENTARES SOBRE O IMÓVEL: Conforme certidão anexa, o imóvel matriculado sob o nº. 1.357, com área 9.000,00m² (nove mil metros quadrados) está gravado com usufruto de Eunice da Silva Dattoli, sendo que os nu proprietários são José Eduardo Cândido, Joel Antônio, Maria Vitória, todos acima qualificados.

Como a certidão anexa foi emitida de em 04/02/2013 e está desatualizada, qualificamos os “nu proprietários” como proprietários presumidos.

Desta forma, é necessário emitir uma via atualizada da matrícula do imóvel em comento.

Cumpramos, ainda, informar que a pessoa responsável por fornecer os dados é conhecida como “Alemão”.

OBSERVAÇÕES RELEVANTES SOBRE A ÁREA ATINGIDA:

A área avaliada no presente laudo refere-se à poligonal atingida indicada no documento de nº 4000-V-008 que é de 3.550,00m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 119	Nome da propriedade -		
Localização Vila Juerana	Área total (m ²)* 3.550,00	Município Ilhéus	Estado BA

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome José Eduardo Cândido Campos e Outros		
Nacionalidade Brasileiro	Profissão Bancário	
Estado Civil Solteiro	Nº Documento de Identidade -	CPF 019.806.615-53

DADOS DO CÔNJUGE

Nome Não se aplica			
CPF Não se aplica	Nº Documento de identidade Não se aplica	Profissão Não se aplica	Nacionalidade Não se aplica

DADOS DO POSSEIRO

Nome Não encontrado - "Alemão"		
Estado Civil -	Nº Documento de Identidade -	CPF -

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

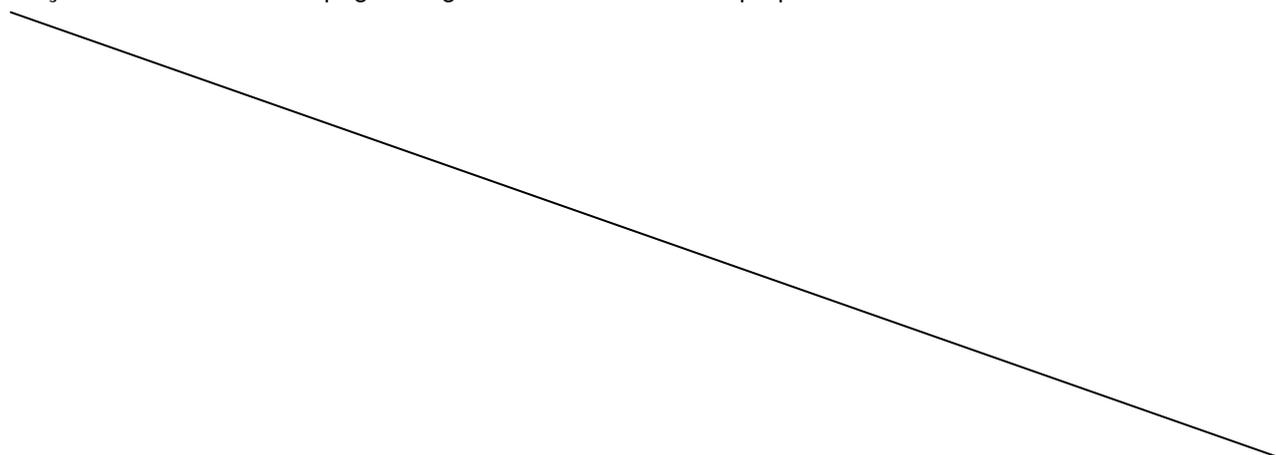
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrícula nº1.357		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m ²):	3.550,00	Área atingida (m ²):	3.550,00
Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Semi plano	<input type="checkbox"/> Acidentado
Aproveitamento	<input type="checkbox"/> Gleba	<input checked="" type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Indústria/ Comércio
		<input type="checkbox"/> Cultura/ Pecuária	
Acesso ao imóvel	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim

OBSERVAÇÕES

*A área apresentada no campo "Área total (m²)" refere-se à metragem indicada na planilha que contém a relação do levantamento topográfico geral do terreno de cada propriedade.



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Não encontrado – “Alemão”

NOME DA PROPRIEDADE: -

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 119

CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano

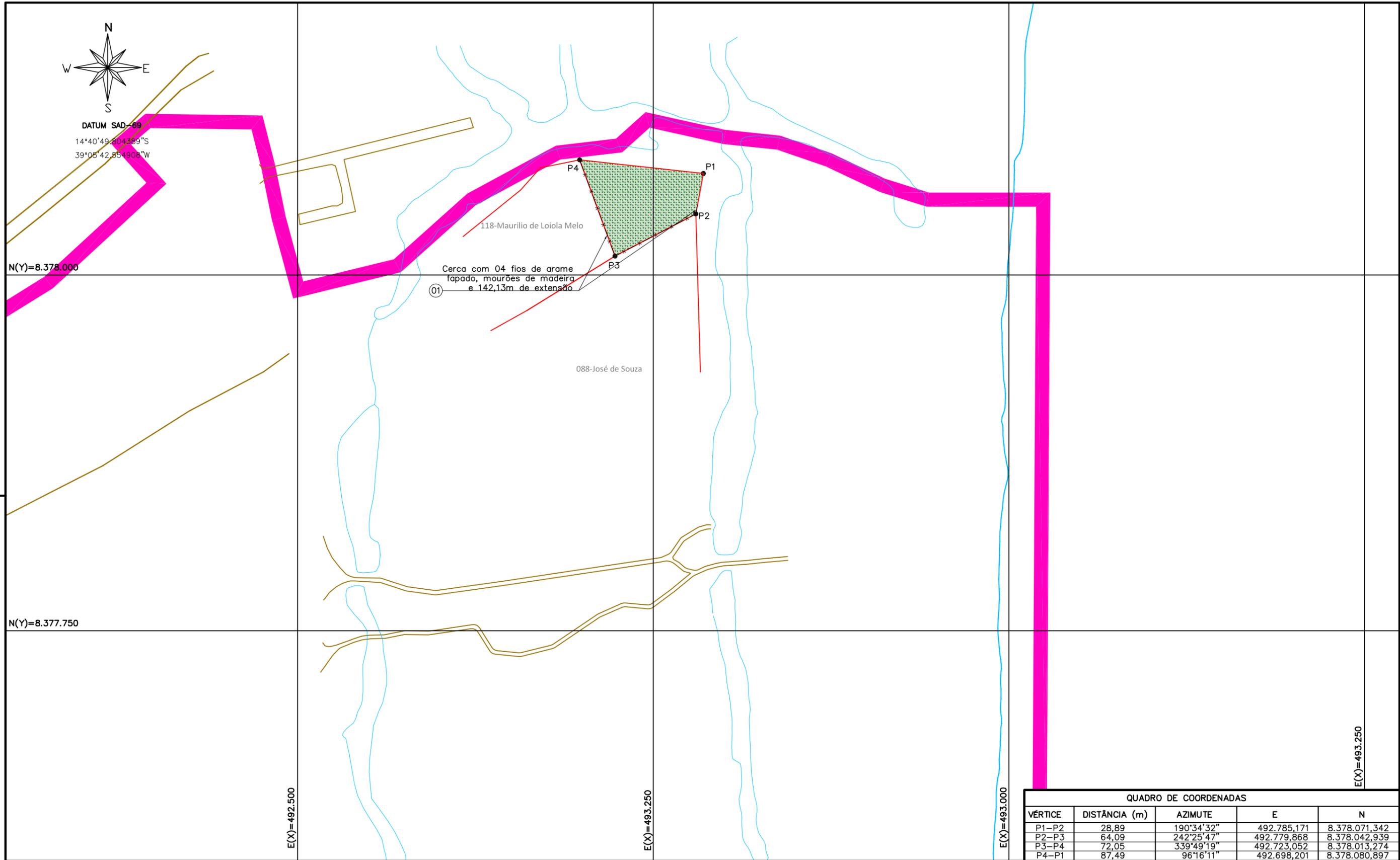
ÁREA ATINGIDA: 3.550,00m²

Confrontantes			
Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
118	Maurílio de Loiola Melo	088	José de Souza

DATUM SAD – 69 MERIDIANO CENTRAL 39°W

MATERIALIZAÇÃO DO PONTO DE PARTIDA, TRANSPORTE DAS AMARRAÇÕES E DESCRIÇÃO DAS DIVISAS.

A área é demarcada pela seguinte linha perimétrica, partindo-se do vértice P1 com coordenadas E=492.785,171 e N=8.378.071,342, seguindo com azimute 190°34'32" e distância 28,89m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.779,868 e N=8.378.042,939. Deste com azimute de 242°25'47" e distância 64,09m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.723,052 e N=8.378.013,274. Deste com azimute de 339°49'19" e distância 72,05m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.698,201 e N=8.378.080,897. Deste com azimute de 96°16'11" e distância 87,49m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=3.550,00m².



QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	28,89	190°34'32"	492.785,171	8.378.071,342
P2-P3	64,09	242°25'47"	492.779,868	8.378.042,939
P3-P4	72,05	339°49'19"	492.723,052	8.378.013,274
P4-P1	87,49	96°16'11"	492.698,201	8.378.080,897

NOTAS - LÍMITES DO LOTE - ÁREA ATINGIDA - ÁREA DO PROJETO - BENFEITORIAS REPRODUTIVAS		REFERÊNCIAS		EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO: 		SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL ILHÉUS/BA		DETALHE DO TERRENO E PROPRIETÁRIO		ESCALA: 1/2.500
R.T.: LUCAS RIBEIRO HORTA - CREA 70352/D ÁREA DO TERRENO: 3.550,00m ² ÁREA ATINGIDA: 3.550,00m ²		LOCAL E DATA: Ilhéus/BA - Out/2013		AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES		NÚMERO DA PROPRIEDADE: 119 PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Não encontrado - "Alemão" NOME DA PROPRIEDADE: -		FOLHA: 1/1 FORMATO: A3 REV. 00		
DATA	EXECUT.	VISTO	APROV.							

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
3.550,00	3.550,00	R\$ 47,99	R\$ 170.364,50

EDIFICAÇÕES

Nº Croqui	Tipo	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Depreciação	Valor Total (R\$)
	NÃO SE APLICA				
Total					

BENFEITORIAS

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Depreciação	Valor Total (R\$)
01	Cerca	m	142,13	R\$ 21,74	0,588	R\$ 1.816,86
Total						R\$ 1.816,86

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Coco	pés	14	R\$ 472,00
Dendê	pés	20	
Caju	pés	30	

OBSERVAÇÕES

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 01


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 04 fios de arame fapado, mourões de madeira e 142,13m de extensão

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Cerca com 4 fios

DIMENSÃO = 142,13 m

ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS						PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
11	MUROS E CERCAS									
11.1.3	CERCAS	CERCA DE ARAME FARPADO COM MOURÕES DE MADEIRA	Mourão	4 fios	Ferragens	Mão de obra	Total			
			R\$ 3,59	R\$ 1,72	R\$ 3,94	R\$ 6,49	R\$ 21,74	m	142,13	R\$ 3.089,91
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS									R\$ 3.089,91
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)										R\$ 3.089,91

* Referências:

- 1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58- EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013
- 2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO Nº 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013
- 3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

ANEXO

nesta Cidade, reservou para si o USUFRUTO do imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em Cr\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros). O referido é verdade.-----

AV-5-1.357 – feito em 20.05.1992, certifica que nos termos da escritura de doação de 14.05.1995, lavrada nas notas do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca, fl. 84 do livro 204-A, o imóvel constante da presente matrícula fica gravado com as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. O referido é verdade.-----

AV-6-1.357 – feito em 05.12.2011, certifica que nos termos da escritura pública de re-ratificação e cancelamento de cláusulas impeditivas, datada de 31.01.1995, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Ilhéus, às fls. 122 a 123 do livro nº 216, o imóvel constante desta matrícula passa a ser dividido entre JOSE EDUARDO CANDIDO CAMPOS – já qualificado, a JOEL ANTONIO CANDIDO CAMPOS – brasileiro, separado judicialmente, comerciante, CPF nº 043.789.545-91, residente e domiciliado em Serra Grande e a MARIA VITÓRIA CAMPOS BITTENCOURT – brasileira, professora, casada com Marco Antonio Cruz Bittencourt, CPF nº 071.006.635-04, residente e domiciliado nesta Cidade, e não como feito no R-3 desta matrícula, ficando ratificado os demais termos. O referido é verdade.-----

AV-7-1.357 – feito em 05.12.2011, certifica que nos termos da escritura pública de re-ratificação e cancelamento de cláusulas impeditivas, datada de 31.01.1995, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de Ilhéus, às fls. 122 a 123 do livro nº 216, as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade de que trata a averbação nº 05 desta matrícula ficam canceladas. O referido é verdade. Ilhéus, 04 de fevereiro de 2013. O OFICIAL DESIGNADO:

Carlos Frederico L. Mello
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
1º OFÍCIO - COMARCA DE ILHEUS-BA
Forum Epaminondas Bertoldo de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 364
CEP 45.652-130 ILHEUS-BA



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS

ARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
OFICIO - COMARCA DE ILHÉUS-BA
Forum Epaminondas Berbet de Castro
Av Osvaldo Cruz, n° 342
CFP 45.652-130 ILHÉUS-BA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

a pedido do CDA na forma abaixo declarada:

Eu, **CARLOS FREDERICO LESSA MIDLEJ FILHO**, Oficial Designado do Cartório do Registro de Imóveis, 2ª Circunscrição da Cidade e Comarca de Ilhéus, Estado Federado da Bahia, na forma da Lei etc...

CERTIFICADO que revendo os livros e arquivos deste Cartório, verifiquei constar às fls. 199-V do livro 2-B de Registro Geral, a matrícula sob nº 1.357, datada de 05 de fevereiro de 1980, referente a **UM LOTE** de terreno número 10, medindo 50 metros de frente por 180 metros de frente a fundo, ou sejam: 9.000 metros quadrados, limitando-se com os lotes nºs 09 e 11 de quem de direito, Oceano Atlântico, sem benfeitoria alguma, situado nos terrenos do loteamento Japarú, no lugar denominado Barra do Abeilard, no distrito de Aritaguá deste Município, em que é proprietário: **PAULO PINTO DE CAMPOS JUNIOR** – brasileiro, casado, industrial, CPF nº 003.099.235-64, residente nesta Cidade, na forma da Transcrição sob nº 13.594 à fls. 12 do livro 3-L deste Cartório. O referido é verdade.-----

R-1-1.357. feito em 05.02.1980, certifica que nos termos da escritura de compra e venda de 24.01.1980, lavrada nas notas da Tabela do 3º Ofício desta Comarca, Itassuce Leite Sá Barreto, às fls. 18 do livro nº 179, o lote de terreno constante da presente matrícula foi adquirido por **MIGUEL DATTOLI** – brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 004.795.515-53, residente nesta Cidade, a **PAULO PINTO DE CAMPOS JUNIOR** – brasileiro, casado, industrial, CPF nº 003.099.235-64, residente nesta Cidade. O referido é verdade.-----

R-2-1.357. feito em 02.01.1986, certifica que o imóvel constante da presente matrícula foi adjudicado a **EUNICE DA SILVA DATTOLI** – brasileira, viúva, do lar, CIC-MF 328.614.945-49, no valor de Cr\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de cruzeiros), na forma da Carta de Adjudicação extraída dos autos do inventário dos bens com que faleceu Miguel Dattoli, pelo escrivão da 1ª Vara Cível e Comercial desta Comarca, Elton Velloso em 18.12.1985, e assinado pelo Dr. Paulo Gomes, Juiz de Direito. O referido é verdade.-----

R-3-1.357. feito em 20.05.1992, certifica que nos termos da escritura de doação de 14.05.1995, lavrada nas notas do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca, fl. 84 do livro 204-A, o imóvel constante da presente matrícula foi doado a **JOSE EDUARDO CANDIDO CAMPOS** – brasileiro, solteiro, bancário CIC-MF 019.806.615-53, residente nesta Cidade por **EUNICE DA SILVA DATTOLI** – brasileira, viúva, do lar, CIC-MF 328.614.945-49, residente nesta Cidade, avaliado para efeitos fiscais por Cr\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros). Condições: reserva de usufruto e cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. Vide R-2-1.357, fl. 199-v livro 2-B. O referido é verdade.-----

R-4-1.357. feito em 20.05.1992, certifica que pela escritura referida no R-3-1.357, a doadora **EUNICE DA SILVA DATTOLI** – brasileira, viúva, do lar, CIC-MF 328.614.945-49, residente