

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Railda Nascimento dos Santos

**NÚMERO DO LOTE:** 45.12

**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana

**MUNICÍPIO:** Ilhéus/ BA

**DATA:** 17 de outubro de 2013

**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 45\_12

**MUNICÍPIO:** Ilhéus/BA

**PROPRIETÁRIOS PRESUMIDOS:**

\_ **ESTADO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº. 13.937.032/0001-60, com sede na Avenida 03, Plataforma IV, Ala Sul, nº. 390, Centro, Salvador/BA., CEP 40.301-155.

\_ **HERDEIROS DE MARIA AUGUSTA PESSOA BOMFIM**, brasileira, casada, do lar, inscrita no CPF sob o nº. 025.851.115-04, residente e domiciliada em Ilhéus/BA.

\_ **MAURÍCIO DE LOIOLA NETO**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 497.987.826-15, casado com **MARIENE COSTA DE SOUZA MELO**, brasileira, residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

\_ **DERALDO BATISTA DA SILVA**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 001.003.788-89, casado com **ALTINA FERREIRA LESSA DA SILVA**, brasileira, residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

\_ **ERIBALDO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº. 487.356.295-04, residente e domiciliado em Ilhéus/BA.

\_ **ERIVALDO COSTA DE SOUZA**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 455.891.435-00, casado com **SILVIA MARIA FERREIRA LOPES DE SOUZA**, brasileira, residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

**POSSUIDORA DA ÁREA QUE SERÁ OBJETO DA OBRA:**

\_ **RAILDA NASCIMENTO DOS SANTOS**, brasileira, funcionária pública, portadora da Carteira de Identidade nº. 041.957.9389, inscrita no CPF sob o nº. 124.762.935-04, residente e domiciliado na Ave. ACM, nº. 560, Bairro do Malhado, Ilhéus/BA.

**DADOS COMPLEMENTARES SOBRE O IMÓVEL:**

Recebemos duas certidões, sendo que uma está registrada sob o nº. 4.993 e a outra sob o nº. 9.548. Ambas estão desatualizadas e, possivelmente, pertencem ao município da Bahia, uma vez que tais imóveis foram registrados por inobservância

aos preceitos legais, já que é requisito possuir “Título de Domínio do Estado” para proceder ao registro imobiliário.

Nos termos da certidão anexa, o imóvel matriculado sob o nº. 4.993 foi adquirido pelos “proprietários presumidos” acima mencionados, sendo que:

Herdeiros de Maria Augusta Pessoa Bomfim possui 10,72,10ha (não foram informados os dados dos herdeiros, tampouco fornecidos documentos como formal de partilha e certidão de óbito);

Maurício de Loiola, Deraldo Batista, Eribaldo da Silva e Erivaldo Costa possuem conjuntamente a área de 02,10,00ha.

A certidão anexa do imóvel registrado sob o nº. de ordem 9.548 refere-se à propriedade “Confusão”, que possui área de 16,00ha (dezesesseis hectares). Tal imóvel havia sido registrado apenas em nome da Sra. Maria Augusta Pessoa.

Ressaltamos que tais registros não possuem validade jurídica. Sendo assim, é necessário solicitar certidões atualizadas, a fim de verificarmos se a irregularidade já foi sanada.

Por fim, de acordo com o cadastro, a obra atingirá o terreno pertencente à Sra. Railda Nascimento dos Santos, que por sua vez, apresentou instrumento particular de compra e venda do lote 7 da quadra H, que não foi levado a registro.

O referido lote foi vendido pelo procurador da Sra. Fátima Pessoa Bomfim.

Trata-se de um lote no situado “Condomínio Vivendas do Olandy”, Vila Juerana

#### **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 250,00m<sup>2</sup>.

**DADOS DA PROPRIEDADE**

Número do lote 45.12	Nome da propriedade Vila Juerana		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 250,00	Município Ilhéus	Estado BA

**DADOS DO PROPRIETÁRIO**

Nome Estado da Bahia		
Nacionalidade Não se aplica	Profissão Não se aplica	
Estado Civil Não se aplica	Nº Documento de Identidade Não se aplica	CNPJ 13.937.032/0001-60

**DADOS DO CÔNJUGE**

Nome -			
CPF -	Nº Documento de identidade -	Profissão -	Nacionalidade -

**DADOS DO POSSEIRO**

Nome Railda Nascimento dos Santos		
Estado Civil Solteira	Nº Documento de Identidade 419.579.389	CPF 124.762.935-04

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

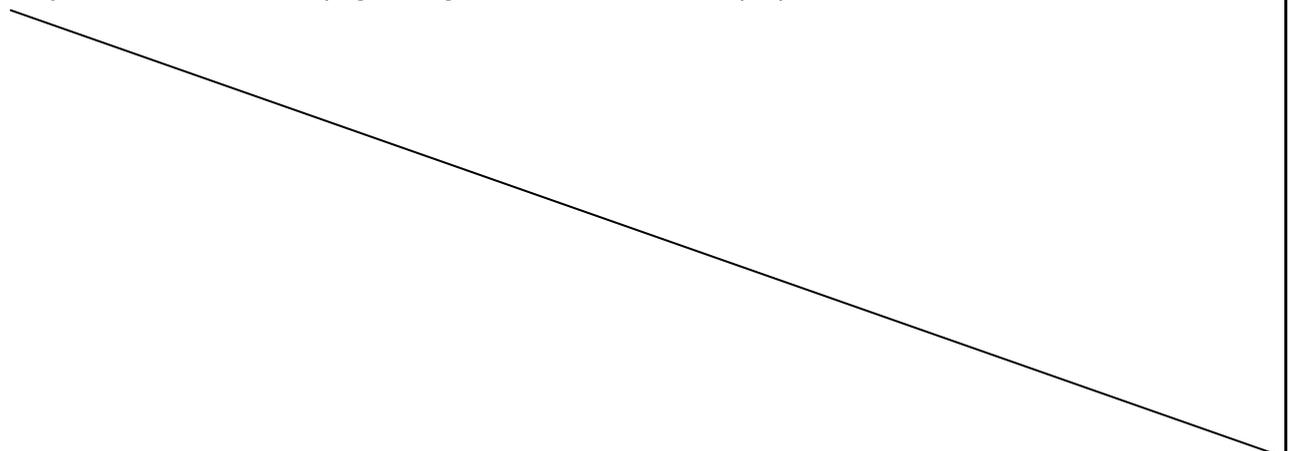
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas n° 4.993 e n° 9.548		

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Área Total (m²):	250,00	Área atingida (m²):	250,00	
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:** Railda Nascimento dos Santos

**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana

**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 45.12

**CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO:** Urbano

**ÁREA ATINGIDA:** 250,00m<sup>2</sup>

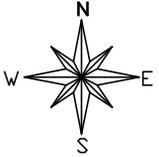
<b>Confrontantes</b>			
<b>Áreas</b>	<b>Proprietário Presumidos</b>	<b>Áreas</b>	<b>Proprietário Presumidos</b>
45.1	Arivaldo Silva Couto	45.13	Roberta Bispo dos Santos
45.6.7	Jonatan Pereira de Lima	45.35	Rua

**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=491.923,100 e N=8.377.671,623, seguindo com azimute 153°02'25" e distância 25,25m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=491.934,549 e N=8.377.649,114. Deste com azimute de 237°43'42" e distância 9,60m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=491.926,430 e N=8.377.643,987. Deste com azimute de 331°26'30" e distância 25,22m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=491.914,376 e N=8.377.666,134. Deste com azimute de 57°49'21" e distância 10,31m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=250,00m<sup>2</sup>.

N(Y)=8.378.000



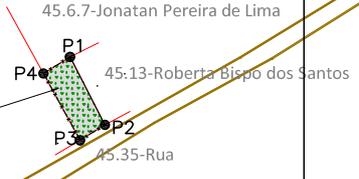
DATUM SAD-69  
14°40'49.804389"S  
39°05'42.554908"W

N(Y)=8.377.750

N(Y)=8.377.500

01

Cerca com 3 fios de arame farpado e mourões de madeira com extensão de 45,12m



E(X)=492.000

E(X)=491.750

QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	25,25	153°02'25"	491.923,100	8.377.671,623
P2-P3	9,60	237°43'42"	491.934,549	8.377.649,114
P3-P4	25,22	331°26'30"	491.926,430	8.377.643,987
P4-P1	10,31	57°49'21"	491.914,376	8.377.666,134

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:

AValiação DE PROPRIEDADES  
SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL  
ILHÉUS/BA

NOTAS	
LIMITES DO LOTE	MATA
ÁREA ATINGIDA	ÁREA DO PROJETO
	BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

ESCALA:  
1/2.500  
FOLHA:  
1/1

RT NOME:  
LUCAS RIBEIRO HORTA

CREA:  
70352-D

NÚMERO DA PROPRIEDADE:  
45.12

ÁREA DO TERRENO: 250,00m<sup>2</sup>

LOCAL:  
Ilhéus/BA

NOME DA PROPRIEDADE:  
Vila Juerana

FORMATO:  
A4

ÁREA ATINGIDA: 250,00m<sup>2</sup>

DATA:  
Out/2013

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:  
Raílda Nascimento dos Santos

REV.  
00

**IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS**
**PROPRIEDADE**

Área atingida (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor Médio ( R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
250,00	250,00	R\$ 100,71	R\$ 25.177,50

**EDIFICAÇÕES**

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

**BENFEITORIAS**

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário ( R\$ )	Depreciação	Valor Total ( R\$ )
01	Cerca de arame	m	45,12	R\$ 21,31	0,588	R\$ 565,37
Total						R\$ 565,37

**PLANTAÇÕES**

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total ( R\$ )
Dendê	pés	1	R\$ 87,00
Cajú	pés	16	
Abacaxi	pés	3	
Mandioca	ha	0,0025	
Coco	pés	2	

**OBSERVAÇÕES**