

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Douglas Antônio Bispo dos Santos

NÚMERO DO LOTE: 45.20

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

MUNICÍPIO: Ilhéus/ BA

DATA: 17 de outubro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45_20

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.

POSSUIDOR DA ÁREA QUE SERÁ OBJETO DA OBRA:

_DOUGLAS ANTÔNIO BISPO DOS SANTOS, brasileiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº. 1141572273, inscrito no CPF sob o nº. 015.552.185-39, casado com **GRACIELLE PEREIRA DA SILVA SANTOS**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº. 11.330.263-03, inscrita no CPF sob o nº. 031.730.005-95, residentes e domiciliados na Rua Ipanema, nº. 83, 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 Eivaldo 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 (dezesseis 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 ao Sr. Douglas Antônio, que por sua vez, apresentou escritura particular de compra e venda do lote 02 da quadra H, sendo que tal imóvel foi vendido por Adriano Barbosa Silva.

Acontece que tal documento não foi registrado no Cartório Competente, motivo pelo qual a documentação está irregular.

Desta forma, serve apenas para demonstrar que o Sr. Douglas adquiriu 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 588,00m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 45.20	Nome da propriedade Vila Jureana		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 588,00	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 Douglas Antonio Bispo dos Santos		
Estado Civil Casado	Nº Documento de Identidade 11.415.722-73	CPF 015.552.185-39

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

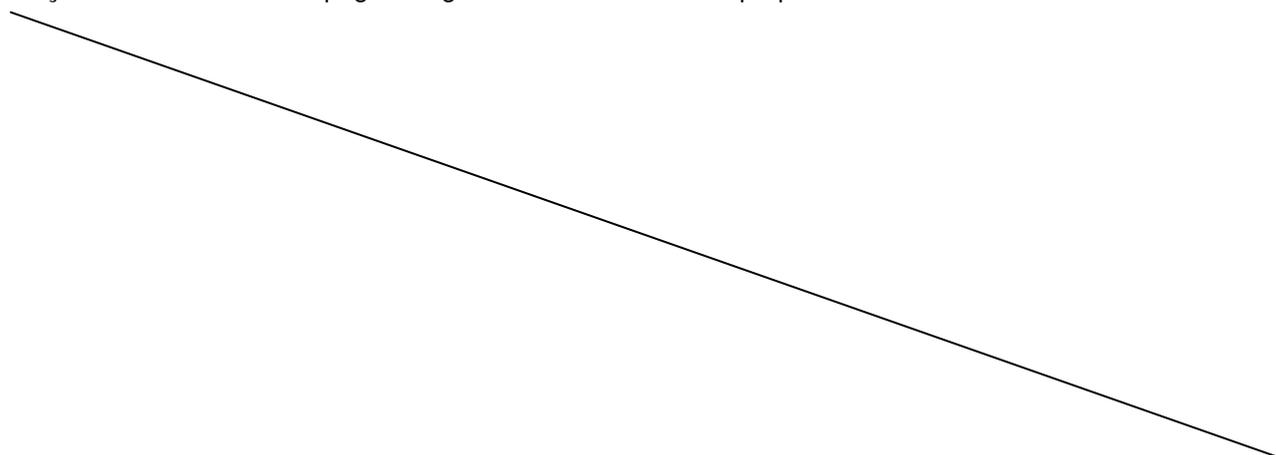
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas n° 4.993 e n° 9.548		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m²):	588,00	Área atingida (m²):	588,00	
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: Douglas Antônio Bispo dos Santos

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.20

CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano

ÁREA ATINGIDA: 588,00m²

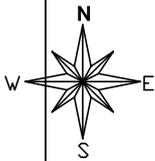
Confrontantes			
Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
116	Álvaro Alberto Pessoa Oliveira	45.19	-
45.21	-	45.35	Rua

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=492.007,604 e N=8.377.765,713, seguindo com azimute 152°20'51" e distância 63,97m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.037,294 e N=8.377.709,048. Deste com azimute de 242°34'00" e distância 9,39m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.028,964 e N=8.377.704,724. Deste com azimute de 332°45'010" e distância 64,38m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=491.999,491 e N=8.377.761,956. Deste com azimute de 65°09'07" e distância 8,94m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=588,00m².

N(Y)=8.378.000



DATUM SAD-69

14°40'49.804389"S

39°05'42.554908"W

N(Y)=8.377.750

01 Edificação em construção com área de 44,10m²

116-Álvaro Alberto Pessoa Oliveira

P4

P1

P3

P2

Rua

45.21-Não Identificado

45.19-Não Identificado

N(Y)=8.377.500

E(X)=491.750

E(X)=492.000

QUADRO DE COORDENADAS

VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	63,97	152°20'51"	492.007,604	8.377.765,713
P2-P3	9,39	242°34'00"	492.037,294	8.377.709,048
P3-P4	64,38	332°45'010"	492.028,964	8.377.704,724
P4-P1	8,94	65°09'07"	491.999,491	8.377.761,956

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:



AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES
SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL
ILHÉUS/BA

NOTAS

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

ESCALA:
1/2.500

RT NOME:
LUCAS RIBEIRO HORTA

CREA:
70352-D

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.20

FOLHA:
1/1

ÁREA DO TERRENO: 588,00m²

LOCAL:
Ilhéus/BA

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

FORMATO:
A4

ÁREA ATINGIDA: 588,00m²

DATA
Out/2013

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Douglas Antônio Bispo dos Santos

REV.
00

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
588,00	588,00	R\$ 92,05	R\$ 54.125,40

EDIFICAÇÕES

Nº Croqui	Tipo	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Depreciação	Valor Total (R\$)
01	Edificação	44,10	R\$ 607,85	0,194	R\$ 5.200,40
Total					R\$ 5.200,40

BENFEITORIAS

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Depreciação	Valor Total (R\$)
Total						

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Dende	pés	2	R\$ 34,00
Coco	pés	1	
Cajá	pés	6	

OBSERVAÇÕES