

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Geraldo Porto de Araujo

NÚMERO DO LOTE: 45.28

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

MUNICÍPIO: Ilhéus/ BA

DATA: 17 de outubro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45_28

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:

_GERALDO PORTO DE ARAÚJO, brasileiro, residente e domiciliado em 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 (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, informamos que a obra atingirá o terreno pertencente ao Sr. Geraldo Porto, que por sua vez, não apresentou documento pessoal, tampouco imobiliário, motivo pelo qual o cadastro está incompleto.

Destacamos que o imóvel em comento é um lote localizado no “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 989,00m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 45.28	Nome da propriedade Vila Juerana		
Localização Vila Juerana	Área total (m ²)* 989,00	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 Geraldo Porto de Araújo		
Estado Civil Não informado	Nº Documento de Identidade Não informado	CPF Não informado

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

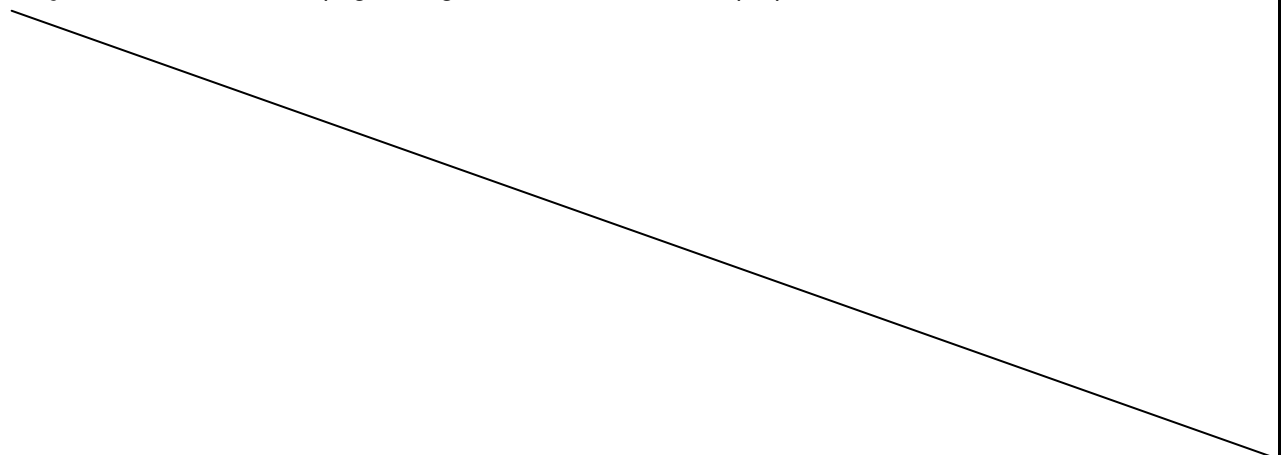
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas n° 4.993 e n° 9.548		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m ²):	989,00	Área atingida (m ²):	989,00	
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.

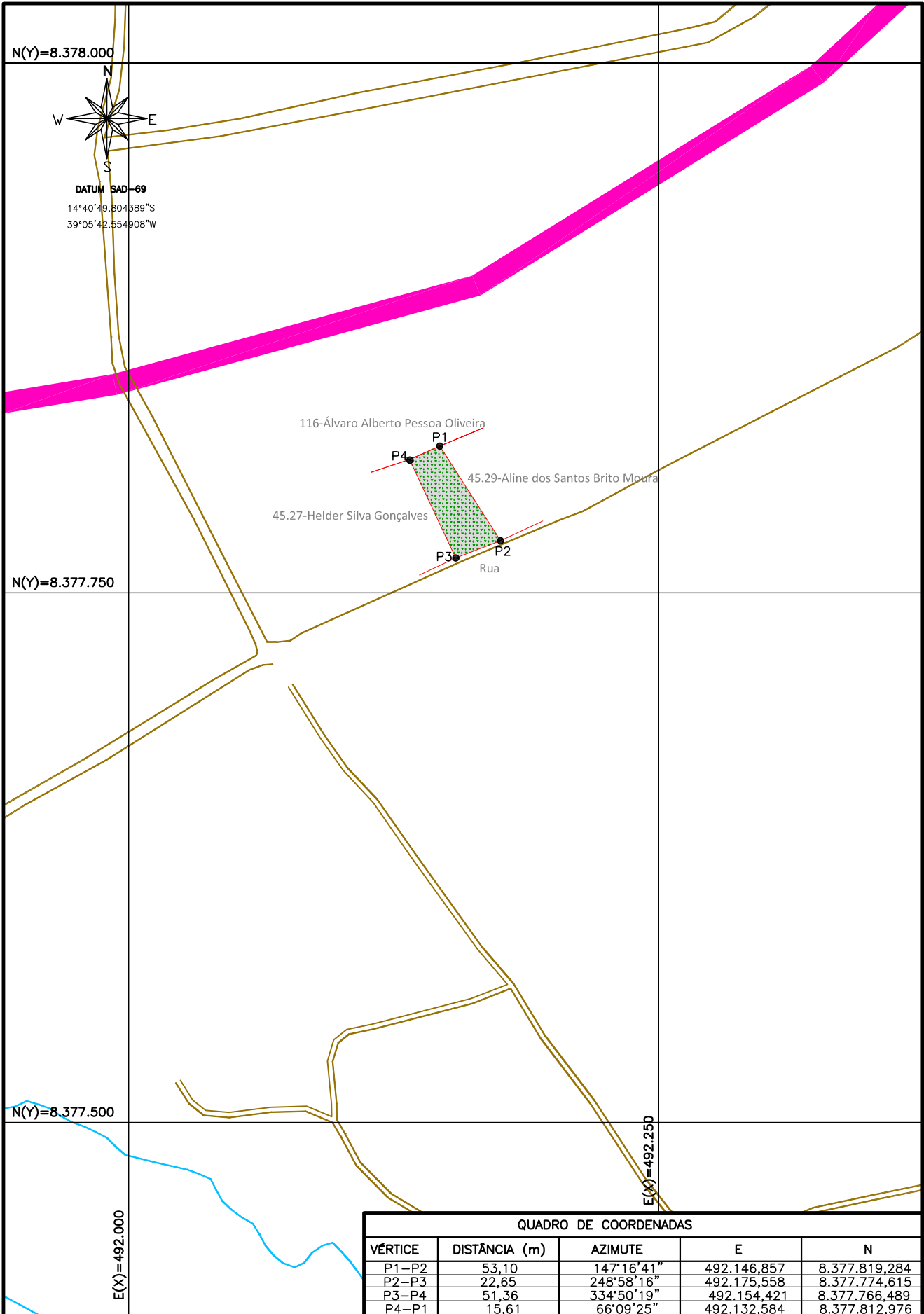


PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Geraldo Porto de Araújo**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 45.28**CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO:** Urbano**ÁREA ATINGIDA:** 989,00m²**Confrontantes**

Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
116	Álvaro Alberto Pessoa Oliveira	45.35	Rua
45.29	Aline dos Santos Brito Moura	45.27	Helder Silva Gonçalves

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=492.146,857 e N=8.377.819,284, seguindo com azimute 147°16'41" e distância 53,10m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.175,558 e N=8.377.774,615. Deste com azimute de 248°58'16" e distância 22,65m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.154,421 e N=8.377.766,489. Deste com azimute de 334°50'19" e distância 51,36m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.132,584 e N=8.377.812,976. Deste com azimute de 66°09'25" e distância 15,61m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área= 989,00m².



QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	53,10	147°16'41"	492.146,857	8.377.819,284
P2-P3	22,65	248°58'16"	492.175,558	8.377.774,615
P3-P4	51,36	334°50'19"	492.154,421	8.377.766,489
P4-P1	15,61	66°09'25"	492.132,584	8.377.812,976

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:		AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL		NOTAS		ESCALA:
		ILHÉUS/BA		- LIMITES DO LOTE - ÁREA ATINGIDA - MATA - BENFEITÓRIAS REPRODUTIVAS		1/2.500
RT	NOME: LUCAS RIBEIRO HORTA	CREA: 70352-D	NÚMERO DA PROPRIEDADE:	45.28		FOLHA:
ÁREA DO TERRENO:	989,00m ²	LOCAL: Ilhéus/BA	NOME DA PROPRIEDADE:	Vila Juerana		FORMATO:
ÁREA ATINGIDA:	989,00m ²	DATA Out/2013	PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:	Geraldo Porto de Araújo		REV. 00

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
989,00	989,00	R\$ 83,16	R\$ 82.245,24

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\$)
	NÃO SE APLICA					
Total						

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Cajú	pés	23	R\$ 184,00

OBSERVAÇÕES