

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Maria de Fátima Santos

**NÚMERO DO LOTE:** 45.31

**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana

**MUNICÍPIO:** Ilhéus/ BA

**DATA:** 17 de outubro de 2013

**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 45\_31

**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:**

**\_MARIA DE FÁTIMA SANTOS**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº. 10.441.954-4, inscrita no CPF sob o nº. 007.757.528-86, casada com **WOLNEY MONTEIRO**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº. 4.156.694-4, inscrito no CPF sob o nº. 410.681.228-20, residentes e domiciliados na Rua Morro Agudo, nº. 118, Ed. Josy, apto. 22, Bom Clima, Guarulhos/SP.

**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 a Sra. Maria de Fátima Santos, que por sua vez, apresentou Escritura Pública de Compra e Venda, Cessão e Transferência de Direitos Hereditários do lote 05 da quadra D. Documento este que declara que o bem foi vendido pela Sra. Fátima Pessoa Bomfim à possuidora acima qualificada.

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 1.572,00m<sup>2</sup>.

**DADOS DA PROPRIEDADE**

Número do lote 45.31	Nome da propriedade Vila Juerana		
Localização Aritaguá	Área total (m²)* 1.572,00	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 Maria de Fátima Santos		
Estado Civil Casada	Nº Documento de Identidade 104.419.544	CPF 007.757.528-86

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

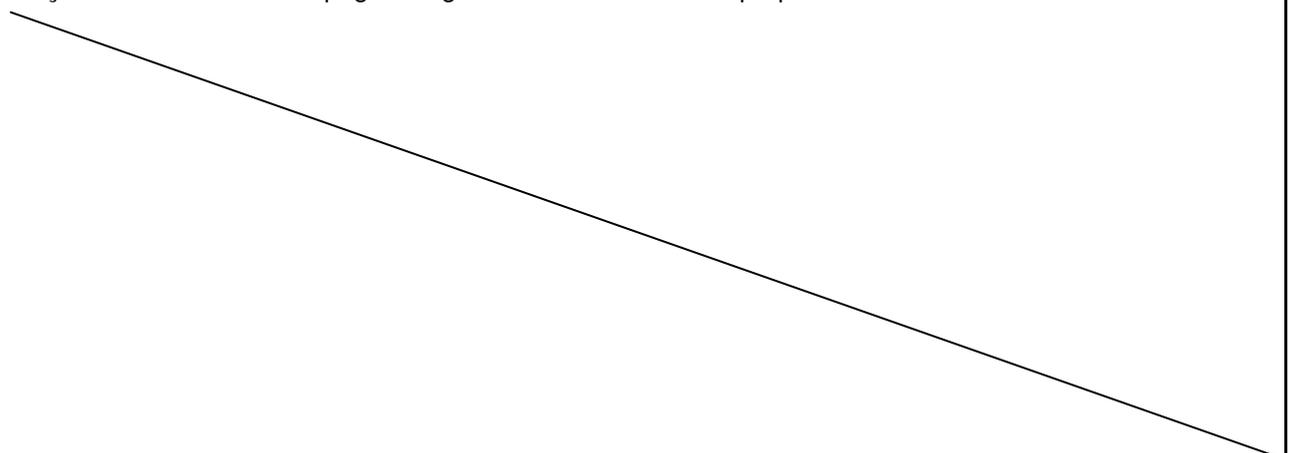
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas n° 4.993 e n° 9.548		

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Área Total (m²):	1.572,00	Área atingida (m²):	1.572,00	
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.

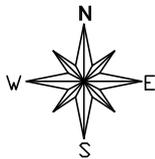


**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Maria de Fátima Santos**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 45.31**CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO:** Urbano**ÁREA ATINGIDA:** 1.572,00m<sup>2</sup>

<b>Confrontantes</b>			
<b>Áreas</b>	<b>Proprietário Presumidos</b>	<b>Áreas</b>	<b>Proprietário Presumidos</b>
116	Álvaro Alberto Pessoa Oliveira	45.32	Campo de Futebol
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=492.243,442 e N=8.377.859,112, seguindo com azimute 176°22'25" e distância 50,25m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.246,620 e N=8.377.808,968. Deste com azimute de 241°31'34" e distância 25,87m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.223,879 e N=8.377.796,634. Deste com azimute de 340°17'53" e distância 49,77m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.207,099 e N=8.377.843,494. Deste com azimute de 66°44'42" e distância 39,56m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=1.572,00m<sup>2</sup>.



DATUM SAD-69

14°40'49.804389"S  
39°05'42.554908"W

N(Y)=8.378.000

N(Y)=8.377.750

N(Y)=8.377.500

E(X)=492.000

E(X)=492.250

116-Álvaro Alberto Pessoa Oliveira

45.32-Não Identificado

Rua

Rua

QUADRO DE COORDENADAS

VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	50,25	176°22'25"	492.243,442	8.377.859,112
P2-P3	25,87	241°31'34"	492.246,620	8.377.808,968
P3-P4	49,77	340°17'53"	492.223,879	8.377.796,634
P4-P1	39,56	66°44'42"	492.207,099	8.377.843,494

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

FOLHA:  
1/1

RT NOME:  
LUCAS RIBEIRO HORTA

CREA:  
70352-D

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.31

ÁREA DO TERRENO: 1.572,00m<sup>2</sup>

LOCAL:  
Ilhéus/BA

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

FORMATO:  
A4

ÁREA ATINGIDA: 1.572,00m<sup>2</sup>

DATA  
Out/2013

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Maria de Fátima 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\$)
1.572,00	1.572,00	R\$ 72,36	R\$ 113.749,92

**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\$ )
	NÃO SE APLICA					
Total						

**PLANTAÇÕES**

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total ( R\$ )
Cajú	pés	18	R\$ 144,00

**OBSERVAÇÕES**