

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Genilson Santos Lisboa

NÚMERO DO LOTE: 45.33

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

MUNICÍPIO: Ilhéus/ BA

DATA: 17 de outubro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45_34

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:

_ **GENILSON SANTOS LISBOA**, dados ignorados.

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. Genilson Santos Lisboa. Como os dados são insuficientes, o cadastro está incompleto.

Desta forma, salientamos a necessidade de completar o cadastro.

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 1.051,00m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 45.34	Nome da propriedade Vila Juerana		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 1.051,00	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 Genilson Santos Lisboa		
Estado Civil Não informado	Nº Documento de Identidade Não informado	CPF Não informado

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

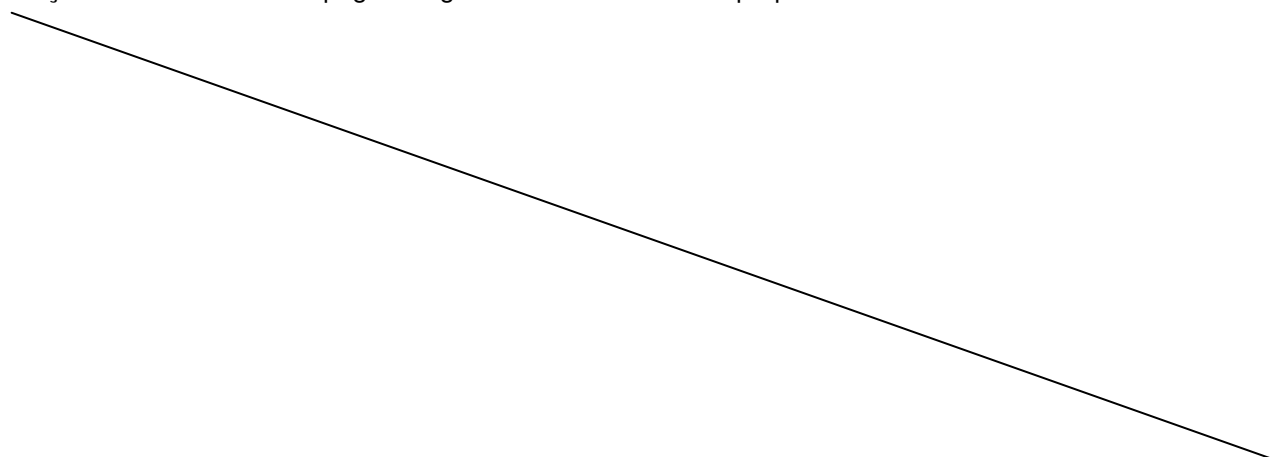
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas: nº4.993 e 9.548		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m²):	1.051,00	Área atingida (m²):	1.051,00	
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: Genilson Santos Lisboa

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.34

CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano

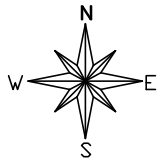
ÁREA ATINGIDA: 1.051,00m²

Confrontantes			
Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
116	Álvaro Alberto Pessoa Oliveira	45.33	Italiano
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=492.326,565 e N=8.377.892,294, seguindo com azimute 155°40'49" e distância 36,66m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.341,664 e N=8.377.858,884. Deste com azimute de 242°11'54" e distância 30,67m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.314,536 e N=8.377.844,580. Deste com azimute de 339°16'19" e distância 34,79m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.302,223 e N=8.377.877,117. Deste com azimute de 58°03'25" e distância 28,69m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=1.051,00m².



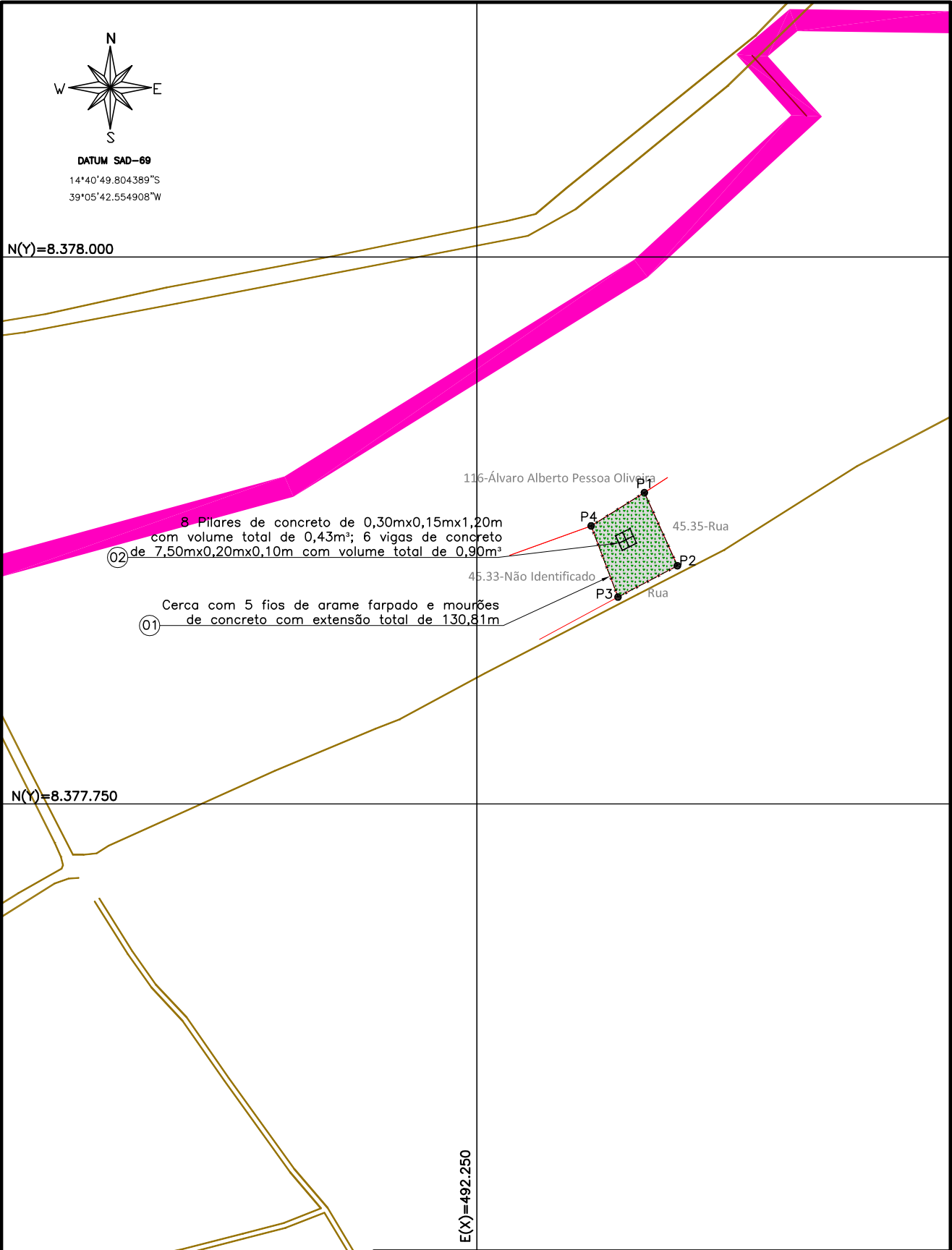
DATUM SAD-69
 14°40'49.804389"S
 39°05'42.554908"W

N(Y)=8.378.000

N(Y)=8.377.750

N(Y)=8.377.500

E(X)=492.250



8 Pilares de concreto de 0,30mx0,15mx1,20m com volume total de 0,43m³; 6 vigas de concreto de 7,50mx0,20mx0,10m com volume total de 0,90m³

Cerca com 5 fios de arame farpado e mourões de concreto com extensão total de 130,81m

QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	36,66	155°40'49"	492.326,565	8.377.892,294
P2-P3	30,67	242°11'54"	492.341,664	8.377.858,884
P3-P4	34,79	339°16'19"	492.314,536	8.377.844,580
P4-P1	28,69	58°03'25"	492.302,223	8.377.877,117

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO: 		AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL ILHÉUS/BA		NOTAS — LIMITES DO LOTE MATA — ÁREA DO PROJETO — ÁREA ATINGIDA — BENFEITÓRIAS REPRODUTIVAS		ESCALA: 1/2.500
RT	NOME: LUCAS RIBEIRO HORTA	CREA: 70352-D	NÚMERO DA PROPRIEDADE:	45.34		FOLHA: 1/1
ÁREA DO TERRENO: 1.051,00m²		LOCAL: Ilhéus/BA	NOME DA PROPRIEDADE:		Vila Juerana	
ÁREA ATINGIDA: 1.051,00m²		DATA: Out/2013	PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:		Genilson Santos Lisboa	
						FORMATO: A4
						REV. 00

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
1.051,00	1.051,00	R\$ 81,90	R\$ 86.076,90

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 de arame	m	130,81	R\$ 37,65	0,721	R\$ 3.550,92
02	Pilares de concreto	m ³	0,43	R\$ 1.064,47	0,564	R\$ 258,16
02	Vigas	m ³	0,90	R\$ 578,53	0,564	R\$ 293,66
Total						R\$ 4.102,74

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Caju	pés	11	R\$ 88,00

OBSERVAÇÕES

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI:


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 5 fios de arame farpado e mourões de concreto com extensão total de 130,81m

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input checked="" 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
DIMENSÃO = 130,81 m²
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS					PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL	
10	ESQUADRIAS, GRADES E VIDROS									
11.1.3	CERCAS	CERCA DE ARAME FARPADO COM MOURÕES DE CONCRETO	Mourão	5 fios	Ferragens	Mão de obra	Total			
			R\$ 25,07	R\$ 2,15	R\$ 3,94	R\$ 6,49	R\$ 37,65	m	130,81	R\$ 4.925,00
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS								R\$ 4.925,00	
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)									R\$ 4.925,00	

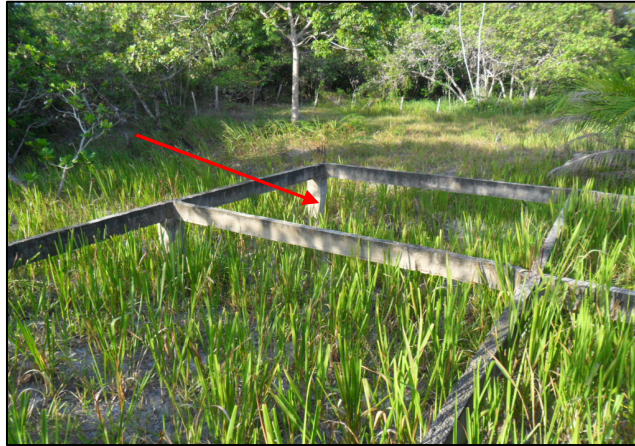
* Referências:

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.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI:02


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 8 Pilares de concreto de 0,30mx0,15mx1,20m com volume total de 0,43m³
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 checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO

Relatório de Custo de Reprodução*									
BENFEITORIA - Pilar de Concreto									
DIMENSÃO = 0,43 m ³									
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS									
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL				
SERVIÇOS PRELIMINARES									
FUNDAÇÕES									
ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA									
2.1.1	ESCAVAÇÃO MANUAL EM TERRA COMPACTA ATÉ 1M DE PROFUNDIDADE COM TRANSPORTE ATÉ 1,00M, e CONCRETO CICLOPICO PARA SAPATAS E CINTAS (INCLUSIVE LANÇAMENTO)	Escavação	Concreto	Langamento pedra de mão	Langamento do concreto	Total			
		R\$ 36,88	R\$ 251,25	R\$ 42,43	R\$ 42,56	R\$ 373,12	m ³	0,56	R\$ 208,95
2.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA FUNDAÇÕES								R\$ 208,95
ESTRUTURA E ALVENARIAS									
ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA									
4.1.1	PREPARO MANUAL DE CONCRETO COM CIMENTO, AREIA E BRITA GNAISSE, COM FORNECIMENTO CORTE E DOBRA E COLOCAÇÃO EM ESTRUTURA DE AÇO CA-50 D<12,5mm (INCLUSIVE LANÇAMENTO DO CONCRETO)	Concreto	Aço	Langamento	Total				
		R\$ 251,25	R\$ 281,00	R\$ 46,28	R\$ 578,53	m ³	0,43	R\$ 248,77	
4.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESTRUTURAS E ALVENARIAS								R\$ 248,77
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)									R\$ 457,72
*Preferências:									
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.									

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 02


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 6 vigas de concreto de 7,50mx0,20mx0,10m com volume total de 0,90m³
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 - Viga
DIMENSÃO = 0,90m²
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
4	ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA				
4.1	PREPARO MANUAL DE CONCRETO COM CIMENTO, AREIA E BRITA GNAISSE, COM FORNECIMENTO CORTE E DOBRA E COLOCAÇÃO EM ESTRUTURA DE AÇO CA-50 D<=12,5mm (INCLUSIVE LANÇAMENTO DO CONCRETO)	Concreto	Aço	Laçamento	Total
4.1.1		R\$ 251,25	R\$ 281,00	R\$ 46,28	R\$ 578,53
			m ²	0,90	R\$ 520,68
4.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESTRUTURAS E ALVENARIAS				R\$ 520,68
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 520,68

* 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

comerciantes, residentes em Buerarema-BA, por compra feita MARIA AUGUSTA PESSOA BOMFIM e seu marido José Leite Bomfim, brasileiros, agricultores, CIC/MF 025.851.115-04, residentes nesta cidade, pelo preço de NCz\$ 20.000,00 (vinte mil cruzados novos). Cujas áreas tem as seguintes características: 101,00m para a rodagem, limitando-se com Júlia de Tal; 271,00, limitando-se com Júlia de Tal, de um lado; 365,00m do outro lado, limitando-se com Alberto de tal e, 31,50m limitando-se com o Oceano Atlântico. O referido é verdade. (*) A Oficial: Branca maria Pereira Lavigne de souza. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus-BA, 19 de novembro de 2010.//

CERTIFICO ainda, que o imóvel descrito na matrícula supramencionada se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais que possam afetar sua posse. OBSERVAÇÃO: Esta área não é passível de registro, por se tratar de terras devolutas e não tituladas, pertencentes ao ESTADO DA BAHIA, matriculada anteriormente por inobservância dos preceitos legais, até que o detentor da posse requiera e receba o TÍTULO DE DOMÍNIO DO ESTADO, que quando registrado, o atual registro será anulado, fazendo-se nova matrícula em nome dpo outorgado. É o conteúdo da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus-BA, 19 de novembro de 2010.//

(*) A OFICIAL DESIGNADO: *Aliete Juber Loren*

ARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
2º OFÍCIO - COMARCA DE ILHÉUS-BA
Forum Epaminondas Berbert de Castro
Av. Osvaldo Cruz - s/n
CEP: 45.650 - DNO. ILHÉUS BAHIA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA TRANSCRIÇÃO - A pedido do Governo do Estado da Bahia, através da Casa Civil, nos termos do Ofício nº 35/2013, na forma abaixo:

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

CERTIFICO que revendo os livros e arquivos deste Cartório, observei constar às fls. 53 do livro 3-II de Transcrição das Transmissões, o Registro sob o nº de ordem 9.548, datado de 29 de outubro de 1959, do teor seguinte: uma décima oitava parte em uma propriedade agrícola denominada "OLANDI", situada no distrito de Aritaguá, deste Município, com uma área de 30 (trinta) hectares não titulados, limitando-se com José Norberto do Sacramento, herdeiros de Elesbão Bispo dos Santos, Oceano Atlântico e o Rio Almada, contendo cerca de 300 coqueiros, cajueiros, mangueira; cerca de 60 tarefas de pasto em mal estado, uma casa residencial, coberta de telhas, construção de taipa, com uma porta e oito janelas de frente, mais três casas cobertas de telhas, construção de taipa, duas bareças cobertas de zinco para secar cacau, sobre carrocerias de ferro e um armazem coberto de telhas, avaliada por C\$ 600.000,00 a quantia de C\$ 33.333,33. Em uma propriedade denominada "CONFUSÃO", situada no lugar Jatimane, no distrito de Aritaguá deste Município, com uma área de 16 (dezesseis) hectares, limitando-se com Teodoro Pereira dos Santos, Antonio Evaristo dos Santos, Rio Almada e quem mais de direito, contendo 150 coqueiros entre novos e frutíferos, 50 dendezeiros, cerca de 20 tarefas de pasto, e três casas avaliadas por Cr\$ 104.500,00, a quantia de C\$ 7.488,90. Bens esses pela avaliação total de C\$ 40.822,23, correspondente ao quinhão da herdeira MARIA AUGUSTA PESSOA, de sua legítima paterna. Em que é adquirente: MARIA AUGUSTA PESSOA e transmitente: **ESPÓLIO DE ABEILARD VITOR PESSOA**, nos termos da Carta Formal de Partilha, extraída dos autos de inventário de Abeilard Vitor Pessoa, pelo Escrivão de órfãos desta Comarca, José Bonifácio de Abreu, em 09 de março de 1959 e assinado pelo Dr. Osvaldo Nunes Sento Sé, Juiz de Direito. Valor do Contrato: Cr\$ 40.822,23 (quarenta mil, oitocentos e vinte e dois cruzeiros e vinte e três centavos), com as condições do costume. (*) O Suboficial: Antonio Sabino Freitas. É o conteúdo do registro reportado. O referido é verdade. Ilhéus-BA, 06 de agosto de 2013.

OBSERVAÇÃO: dita área não é passível de registro por se tratar de terras não tituladas, pertencentes ao Estado da Bahia, transcrita anteriormente por inobservância dos preceitos legais, até que o detentor da posse requeira e receba o TÍTULO DE DOMÍNIO DO ESTADO. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus-BA, 06 de agosto de 2013.

Carlos Frederico Lessa Midlej Filho
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFÍCIO - COMARCA DE ILHÉUS - BA
Praça Evaristo dos Santos, nº 362
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.652-130 ILHÉUS-BA