

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Almir Santos da Silva

NÚMERO DO LOTE: 45.40B

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

MUNICÍPIO: Ilhéus/ BA

DATA: 5 de novembro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45_40A

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:

_ALMIR SANTOS DA SILVA, brasileiro, solteiro, pedreiro, portador da Carteira de Identidade nº. 15878517-76, inscrito no CPF sob o nº. 053.152.835-93, residente e domiciliado no Km 10 da Rodovia BA 001-Ilhéus-Itacaré-Vila Juerana, distrito de Aritaguá-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. Márcio dos Reis Garcia, que apresentou substabelecimento que lhe confere poderes para transferir em seu próprio nome o terreno 01 da quadra A, com 1.000,00m².

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 1.101,92m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 45.40B	Nome da propriedade Vila Juerana		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 1.101,92	Município Ilhéus	Estado BA

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome Estado da Bahia e Outros		
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 Almir Santos da Silva		
Estado Civil Solteiro	Nº Documento de Identidade 15.878.517-76 SSP/BA	CPF 053.152.835-93

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

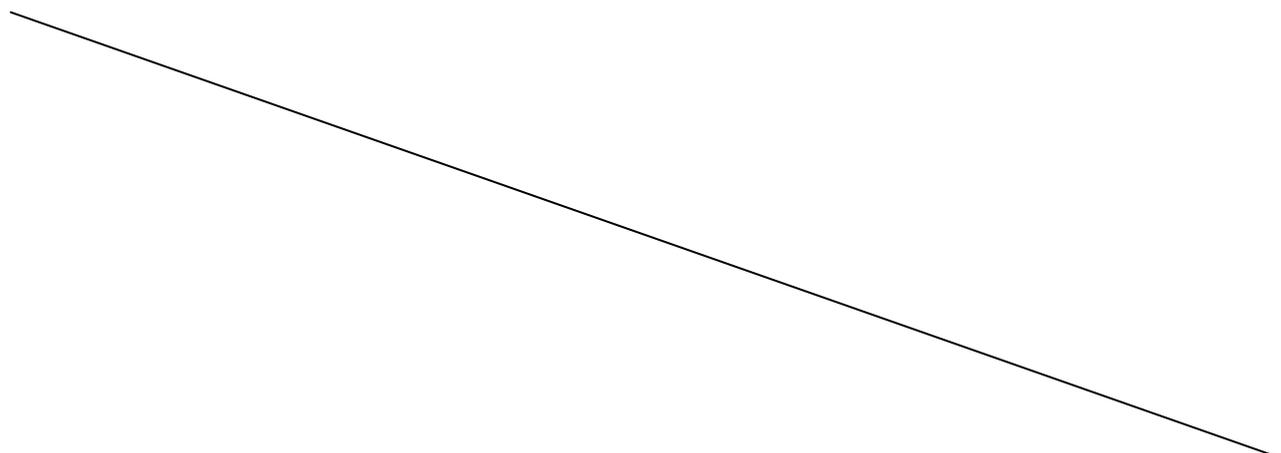
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas: nº4.993 e 9.548		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m²):	1.101,92	Área atingida (m²):	1.101,92	
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

De acordo com o levantamento em campo, verificou-se que a propriedade 45.40 englobava duas áreas que foram nomeadas como 45.40A e 45.40B



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Almir Santos da Silva

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.40B

CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano

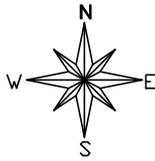
ÁREA ATINGIDA: 1.101,92m²

Confrontantes			
Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
45.41	José Augusto dos Santos	45.40A	Márcio dos Reis Garcia
74	Alderico Moreira Carneiro		

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=492.490,1965 e N=8.377.906,6375, seguindo com azimute 171°03'010" e distância 25,34m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.494,1370 e N=8.377.881,6090. Deste com azimute de 241°04'07" e distância 40,67m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.458,5400 e N=8.377.861,9330. Deste com azimute de 330°52'10" e distância 25,00m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.446,3700 e N=8.377.883,7708. Deste com azimute de 62°26'47" e distância 49,43m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=1.101,92m².



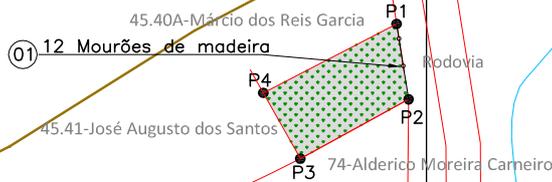
DATUM SAD-69
 14°40'49.804389"S
 39°05'42.554908"W

N(Y)=8.378.000

N(Y)=8.377.750

E(X)=492.250

E(X)=492.500



QUADRO DE COORDENADAS

VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	25,34	171°03'010"	492.490,1965	8.377.906,6375
P2-P3	40,67	241°04'07"	492.494,1370	8.377.881,6090
P3-P4	25,00	330°52'10"	492.458,5400	8.377.861,9330
P4-P1	49,43	62°26'47"	492.446,3700	8.377.883,7708

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: 45.40B

FOLHA:
1/1

ÁREA DO TERRENO: 1.101,92m²

LOCAL:
Ilhéus/BA

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

FORMATO:
A4

ÁREA ATINGIDA: 1.101,92m²

DATA
Out/2013

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Almir Santos da Silva

REV.
00

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
1.101,92	1.101,92	R\$ 80,89	R\$ 89.134,31

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	Mourões	Unid.	12	R\$ 11,80	0,784	R\$ 111,01
Total						R\$ 111,01

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Cajú	pés	7	R\$ 34,00
Dendê	pés	2	

OBSERVAÇÕES

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 01


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

12 mourões em madeira

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

Descrição	Tipo	Custo Unitário
Mourão	Mourão de madeira	R\$ 11,80

Fonte: Informador das Construções - Ano 58 - Edição 1641 / 30 de Setembro de 2013

ANEXO

45,40 - Terreno dividido entre 2 proprietários.

SUBESTABELECIMENTO

WELINTON DOS SANTOS NASCIMENTO, casado, administrador de empresas, CPF 113748818-21, residente na rua Padre Jose Antonio Romano, 300 - apartamento 17-C, bairro do Morumbi, São Paulo, substabelece sem reservas, na pessoa de **ALMIR SANTOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, pedreiro residente e domiciliado no Km 10 da rodovia BA 001-Ilheus-Itacaré-Vila Juerana, distrito de Aritaguá - Município de Ilhéus-Bahia, portador do CPF 053152835-93 e RG. 15878517 76 SSP-BA, todos os poderes que lhe foram conferidos por **JOSE LEITE BOMFIM**, brasileiro, viúvo, aposentado, residente e domiciliado no caminho 3, URBIS-Ilhéus-Bahia, portador do CPF 023.117.915-40, RG. 13860384-74-SSP-BA, para transferir em seu próprio nome ou em nome de quem lhe convier, do **LOTE DE TERRENO 02**, da quadra "A" medindo 1.000,00 m², com 25,00m de frente para a rodovia BA 001-Ilheus-Itacaré", e 25,00m no fundo com o lote 03, 45,00m do lado esquerdo com o lote 01 e 35,00 do lado direito com o Sr. Alberto Pessoa, localizado na Fazenda Olandy, Vila Juerana distrito de Aritaguá. Município de Ilhéus-Bahia, devidamente registrado no Cartório 02, da circunscrição do Registro de Imóveis desta comarca, no Livro 2-J, de Registro Geral, às fls. 145-V, matrícula 4993, datada de 19/02/1990, em caráter irrevogável e irrevogável, através de procuração por instrumento particular.

Ilhéus (Bahia), 01 de fevereiro de 2010.



WELINGTON DOS SANTOS NASCIMENTO