

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Hotur Administração e Participação
Ltda

NÚMERO DO LOTE: 76

NOME DA PROPRIEDADE: -

MUNICÍPIO: Ilhéus/ BA

DATA: 05 de novembro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 76

MUNICÍPIO: Ilhéus/BA

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: HOTUR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº. 33.481.714/0001-18, com sede na Lagoa Azul, Brasília/DF

DADOS COMPLEMENTARES SOBRE O IMÓVEL:

A empresa supra mencionada apresentou duas certidões, sendo elas:

1ª – matrícula 5.988, referente ao imóvel com área de 00,56,18ha;

2ª – matrícula 5.987, referente ao imóvel com área de 01,52,94ha.

Ambos os imóveis estão registrados em nome de HOTUR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LIMITADA.

Como os documentos foram expedidos em 12/08/2013 e, por isso, estão desatualizados, é necessário emitir certidões atualizadas, a fim de confirmarmos se a referida empresa ainda é a proprietária do bem.

Em razão da desatualização, qualificamos a empresa como “proprietária presumida”.

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 29.421,00m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 76	Nome da propriedade -		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 29.421,00	Município Ilhéus	Estado BA

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome Hortur Administração e Participação LTDA		
Nacionalidade -	Profissão -	
Estado Civil -	Nº Documento de Identidade -	CNPJ 33.481.714/0001-18

DADOS DO CÔNJUGE

Nome Não se aplica			
CPF Não se aplica	Nº Documento de identidade Não se aplica	Profissão Não se aplica	Nacionalidade Não se aplica

DADOS DO POSSEIRO

Nome -		
Estado Civil -	Nº Documento de Identidade -	CPF -

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

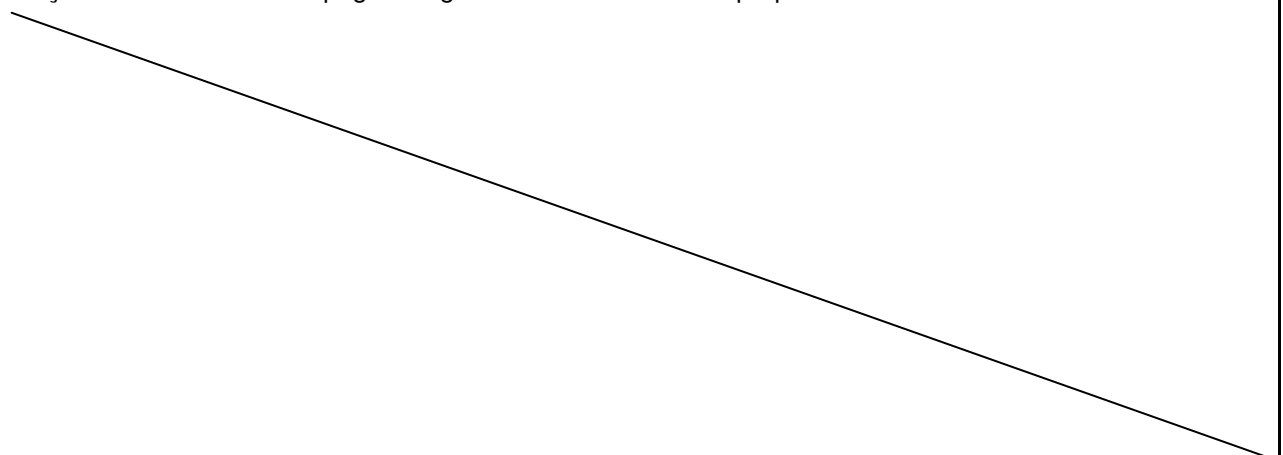
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas nº 5987 e 5988		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m²):	29.421,00	Área atingida (m²):	29.421,00	
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.



IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
29.421,00	29.421,00	R\$ 14,89	R\$ 438.078,69

EDIFICAÇÕES

Nº Croqui	Tipo	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Depreciação	Valor Total (R\$)
01	Edificação 01	173,00	R\$ 560,76	0,737	R\$ 71.497,46
Total					R\$ 71.497,46

BENFEITORIAS

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Depreciação	Valor Total (R\$)
02	Porteira	m ²	6,75	R\$ 244,07	0,691	R\$ 1.138,40
02	Pilares	Unid.	2,00	R\$ 11,80	0,691	R\$ 16,31
03	Cerca	m	324,64	R\$ 20,88	0,588	R\$ 3.985,75
04	Ponte	m	125,32	R\$ 34,00	0,721	R\$ 3.072,09
04	Arrimos	m ³	5,88	R\$ 333,59	0,639	R\$ 1.253,40
04	Vigas	m ³	1,72	R\$ 578,53	0,639	R\$ 635,85
04	Pilares	m ²	1,90	R\$ 578,53	0,639	R\$ 702,39
05	Gabião	m ³	81,51	R\$ 362,00	1,00	R\$ 29.506,62
06	Área coberta	m ²	26,29	R\$ 161,42	0,737	R\$ 3.127,63
Total						R\$ 43.438,45

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Coco	pés	80	R\$ 510,00
Caju	pés	40	
Dendê	pés	10	

OBSERVAÇÕES

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Hortur Administração e Participação LTDA.

NOME DA PROPRIEDADE: -

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 76

CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano

ÁREA ATINGIDA: 29.421,00m²

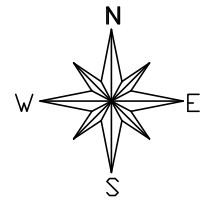
Confrontantes			
Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
077	Vivaldo	075	Pousada Stela Mares
078	Rafael		

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=492.961,470 e N=8.377.429,742, seguindo com azimute 180°12'44" e distância 105,81m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.961,078 e N=8.377.323,934. Deste com azimute de 269°54'12" e distância 150,40m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.810,675 e N=8.377.323,680. Deste com azimute de 329°04'44" e distância 27,27m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.796,661 e N=8.377.347,076. Deste com azimute de 264°57'24" e distância 83,37m chega-se ao vértice P5 com coordenadas E=492.713,612 e N=8.377.339,747. Deste com azimute de 231°26'25" e distância 9,20m chega-se ao vértice P6 com coordenadas E=492.706,420 e N=8.377.334,014. Deste com azimute de 261°57'31" e distância 175,97m chega-se ao vértice P7 com coordenadas E=492.532,181 e N=8.377.309,398. Deste com azimute de 338°03'51" e distância 50,78m chega-se ao vértice P8 com coordenadas E=492.513,213 e

N=8.377.356,497. Deste com azimute de $80^{\circ}34'42''$ e distância 296,25m chega-se ao vértice P9 com coordenadas E=492.805,462 e N=8.377.404,992. Deste com azimute de $83^{\circ}35'01''$ e distância 28,71m chega-se ao vértice P10 com coordenadas E=492.833,988 e N=8.377.408,200. Deste com azimute de $80^{\circ}24'31''$ e distância 129,29m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=29.421,00m².



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

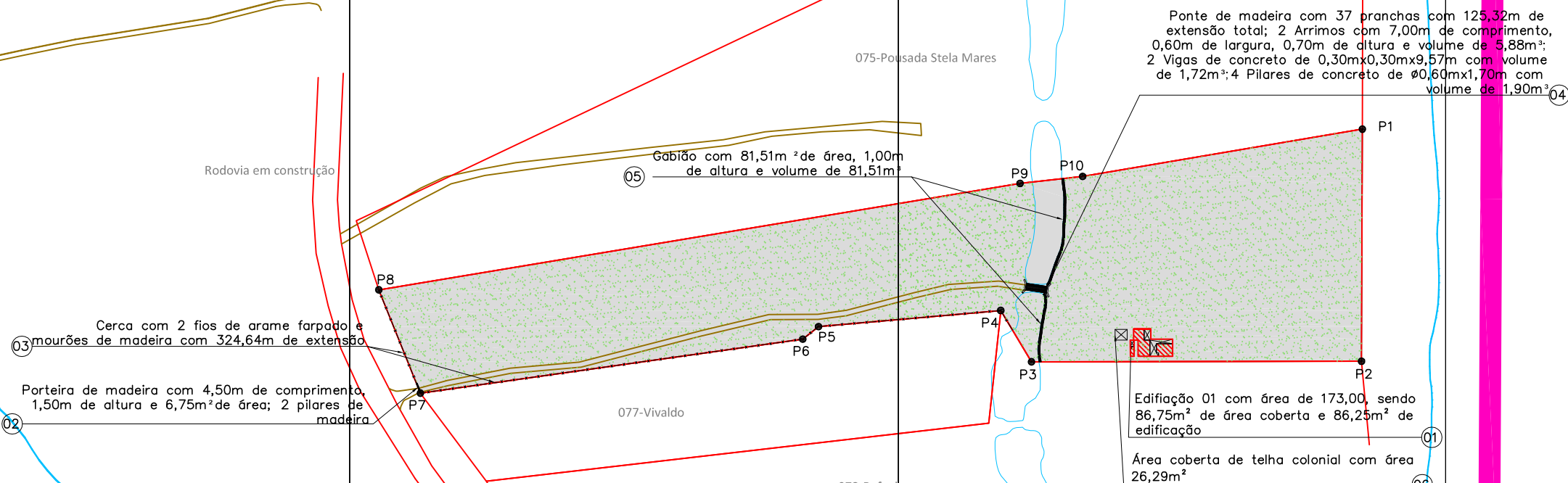
N(Y)=8.377.500

N(Y)=8.377.250

E(X)=492.500

E(X)=493.250

E(X)=493.000



Ponte de madeira com 37 pranchas com 125,32m de extensão total; 2 Arrimos com 7,00m de comprimento, 0,60m de largura, 0,70m de altura e volume de 5,88m³; 2 Vigas de concreto de 0,30mx0,30mx9,57m com volume de 1,72m³; 4 Pilares de concreto de Ø0,60mx1,70m com volume de 1,90m³ 04

Gabião com 81,51m² de área, 1,00m de altura e volume de 81,51m³ 05

Cerca com 2 fios de arame farpado e mourões de madeira com 324,64m de extensão 03

Porteira de madeira com 4,50m de comprimento, 1,50m de altura e 6,75m² de área; 2 pilares de madeira 02

Edifício 01 com área de 173,00, sendo 86,75m² de área coberta e 86,25m² de edificação 01
 Área coberta de telha colonial com área 26,29m² 06

QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	105,81	180°12'44"	492.961,470	8.377.429,742
P2-P3	150,40	269°54'12"	492.961,078	8.377.323,934
P3-P4	27,27	329°04'44"	492.810,675	8.377.323,680
P4-P5	83,37	264°57'24"	492.796,661	8.377.347,076
P5-P6	9,20	231°26'25"	492.713,612	8.377.339,747
P6-P7	175,97	261°57'31"	492.706,420	8.377.334,014
P7-P8	50,78	338°03'51"	492.532,181	8.377.309,398
P8-P9	296,25	80°34'42"	492.513,213	8.377.356,497
P9-P10	28,71	83°35'01"	492.805,462	8.377.404,992
P10-P1	129,29	80°24'31"	492.833,988	8.377.408,200

NOTAS		REFERÊNCIAS		EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:		SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL		DETALHE DO TERRENO E PROPRIETÁRIO		ESCALA:
— LÍMITES DO LOTE	☐ MATA					ILHÉUS/BA		NÚMERO DA PROPRIEDADE: 076		1/2.500
☐ ÁREA ATINGIDA										
— ÁREA DO PROJETO				R.T.: LUCAS RIBEIRO HORTA - CREA 70352/D				PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Hortur Administração e Participação LTDA		1/1
☐ BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				ÁREA DO TERRENO: 29.421,00m²						FORMATO: A3
DATA	EXECUT.	VISTO	APROV.	ÁREA ATINGIDA: 29.421,00m²		LOCAL E DATA: Ilhéus/BA - Out/2013		NOME DA PROPRIEDADE: -		REV. 00

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 01


DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

 Edificação 01 com área de 173,00m², sendo que 86,75m² equivalem à área coberta e 86,25m² à edificação

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 |

PAREDES	COBERTURA	PISO	REVESTIMENTO	ESQUADRIA	
				Metal	Madeira
<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo/Bloco	<input type="checkbox"/> Sem cobertura	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Sem revestimento	<input type="checkbox"/> Porta externa	<input checked="" type="checkbox"/> Porta externa
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Cimento	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Porta interna	<input type="checkbox"/> Porta interna
<input type="checkbox"/> Metálica	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Reboco	<input type="checkbox"/> Janela	<input checked="" type="checkbox"/> Janela
<input type="checkbox"/> Tijolo aparente	<input type="checkbox"/> Amianto	<input type="checkbox"/> Chão batido	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Outro	
<input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Outro		

OBSERVAÇÃO

Descrição do Projeto	Padrões			
	Alto	Normal	Baixo	Mínimo
CP.1-2Q...46		851,32	630,42	541,34
CP.1-2Q...40		954,42	706,79	607,85
CR.1-2Q...62		948,48	718,62	626,56
CR.1-3Q...104	934,94	806,54	595,7	
CR.1-4Q...122	885,9	768,16	560,76	

Fonte: SINAPI - Setembro - 2013

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 02


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 Porteira de madeira com 4,50m de comprimento, 1,50m de altura e 6,75m² de área

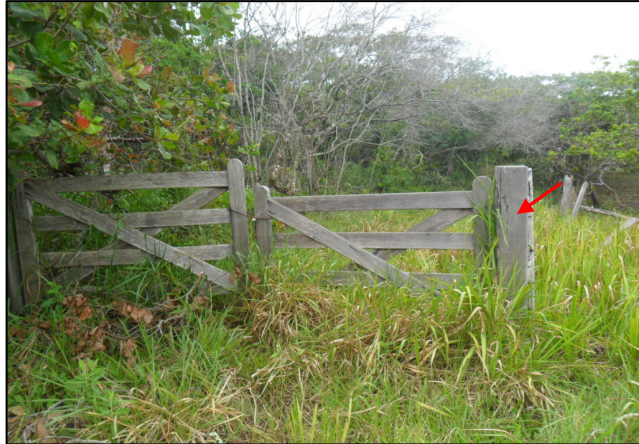
ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|
| <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 - Porteira							
DIMENSÃO = 6,75 m ²							
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS							
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL		
ESQUADRIAS, GRADES E VIDROS							
	Elementos	Verniz	Pintura	Total			
10.12	PORTEIRA COM PINTURA	R\$ 13,30	R\$ 244,07	m ²	6,75	R\$ 1.647,47	
10.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESQUADRIAS					R\$ 1.647,47	
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)						R\$ 1.647,47	
* 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

2 Pilares de 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		

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 03


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 2 fios de arame farpado e mourões de madeira com 324,64m de extensão

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 - Cerca
DIMENSÃO = 324,64 m
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS						PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
11	MUROS E CERCAS									
11.13	CERCAS	CERCA DE ARAME FARPADO COM MOURÕES DE MADEIRA	Mourão	2 fios	Ferragens	Mão de obra	Total			
			R\$ 9,59	R\$ 0,86	R\$ 3,94	R\$ 6,49	R\$ 20,88	m	324,64	R\$ 6.778,48
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS									R\$ 6.778,48
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)										R\$ 6.778,48

* 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: 04


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Ponte de madeira com 37 pranchas e 125,32m de extensão

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
Ponte de Madeira	Madeira Paraju	R\$ 34,00/m
Fonte: www.bhmadeiras.com.br		

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 04


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 02 arrimos com 7,00m de comprimento, 0,60m de largura, 0,70m de altura e volume de 5,88m³
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 - Arrimo
DIMENSÃO = 5,88 m³
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
11	MUROS E CERCAS				
11.1.2	MURO DE ARRIMO MURO DE ARRIMO DE SOLO REFORÇADO COM PARÂMETRO DE GABIÃO CONTINUO COM ATÉ 3M - COM REVESTIMENTO - SEM PINTURA	R\$ 333,59	m ²	5,88	R\$ 1.961,51
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS				R\$ 1.961,51
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 1.961,51

* 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: 04


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

02 vigas de concreto de 0,30mx0,30mx9,57m com volume de 1,72m³

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 - Viga de concreto
DIMENSÃO = 1,72 m³
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
4	ESTRUTURA E ALVENARIAS				
4.1	ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA				
4.1.1	PREPARO MANUAL DE CONCRETO COM CIMENTO, AREIA E BRITA GNÁISSE, COM FORNECIMENTO CORTE E DOBRA E COLOCAÇÃO EM ESTRUTURA DE AÇO CA-50 D<=12,5mm (INCLUSIVE LANÇAMENTO DO CONCRETO)	Concreto R\$ 251,25	Aço R\$ 281,00	Lançamento R\$ 46,28	Total R\$ 578,53
				m³	1,72
4.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESTRUTURAS E ALVENARIAS				R\$ 995,07
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 995,07

* 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: 04


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 04 pilares de concreto com 0,60mx1,70m e volume de 1,90m³
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 - Pilares de concreto
DIMENSÃO = 1,90 m³
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
4	ESTRUTURA E ALVENARIAS				
4.1	ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA				
4.1.1	PREPARO MANUAL DE CONCRETO COM CIMENTO, AREIA E BRITA GNÁISSE, COM FORNECIMENTO CORTE E DOBRA E COLOCAÇÃO EM ESTRUTURA DE AÇO CA-50 D _c = 12,5mm (INCLUSIVE LANÇAMENTO DO CONCRETO)	Concreto R\$ 251,25	Aço R\$ 281,00	Langamento R\$ 46,28	Total R\$ 578,53
			m ³	1,90	R\$ 1.099,21
4.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESTRUTURAS E ALVENARIAS				R\$ 1.099,21
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 1.099,21

* 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: 05


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Gabião com 81,51m² de área, 1,00m de altura e volume de 81,51m³

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
Gabião	Tela Galvanizada, Pedra rachão, Mão de Obra.	R\$ 362,00 /m ³
Fonte: www.gabioesreis.com.br		

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 06


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 Área coberta de telha colonial com área de 26,29m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- Novo
 Entre novo e regular
 Entre reparos simples e importantes
 Reparos simples
 Regular
 Entre regular e reparo simples
 Entre reparos importantes e s/ valor
 Reparos importantes

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Área coberta
DIMENSÃO = 26,29 m²
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL	
5	TELHADO E COBERTURAS					
5.1	ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA					
5.1.1	Elementos	Engradament	Cobertura	Total		
	TELHADO EM TELHAS DE BARRO TIPO FRANCESA (INCLUSIVE ENGRADAMENTO)	R\$ 78,28	R\$ 33,39	R\$ 111,67	m ² 26,29 R\$ 2.935,80	
5.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA TELHADOS E COBERTURAS				R\$ 2.935,80	
6	PISOS, SOLEIRAS E RODAPÉS E PAGIMENTAÇÃO					
6.1.1	PISOS	Elemento	Contrapiso	Acabamento	Total	
		PISO DE CIMENTO, DESEMPENADO E FELTRADO, ARGAMASSA DE CIMENTO E AREIA-1:3 ESP: 3cm	R\$ 21,04	R\$ 28,72	R\$ 49,76	m ² 26,29 R\$ 1.308,19
6.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA PISOS, SOLEIRAS E RODAPÉS				R\$ 1.308,19	
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 4.243,99	

* 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

MÉTODO INVOLUTIVO

CÁLCULO PARA A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO HIPOTÉTICO

Definição da área útil de lotes

Área total do imóvel a ser loteada (m ²)	10.000,00
Área de reserva legal (m ²)	2.000,00
Área destinada a arruamento, praças e áreas institucionais (m ²)	1.500,00
Área útil de lotes (m ²)	6.500,00

Descrição para o lote padrão adotado no empreendimento

Área (m ²)	360,00
Testada (m)	12,00
Profundidade (m)	30,00

Custo estimado para a venda dos lotes padrão

Cálculo da formação dos valores para o lote padrão	Valor mínimo (R\$)	Valor máximo (R\$)	Valor médio (R\$)
Área (m ²)	300,00	26.082,00	33.225,00
			29.328,00

Número de lotes a serem implantados (11.700/300,00)

18 lotes

Valor total para o empreendimento (nº de lotes x valor de cada lote)

Valor mínimo para venda dos lotes	470.925,00
Valor máximo para venda dos lotes	599.895,83
Valor médio para venda dos lotes	529.533,33

Custo de urbanização do loteamento para módulos de 1.000 m² de área útil loteável

	Vu (R\$/1.000m ²)	Quantidade	Valor (R\$)
Serviços de topografia	1.605,92	10,00	16.059,20
Terraplenagem Leve	2.995,00	10,00	29.950,00
Rede de água potável	5.316,90	6,50	34.559,85
Rede de esgoto	11.960,08	1,50	17.940,12
Drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas	4.844,53	1,50	7.266,80
Pavimentação	12.566,20	1,50	18.849,30
Rede de iluminação pública	1.981,66	1,50	2.972,49
Valor total de urbanização			127.597,76

Fonte: Guia da Construção - PINI - NOVEMBRO/2013

MÉTODO INVOLUTIVO
MUNICÍPIO

VALOR MÍNIMO

A.2 - FÓRMULA ADOPTADA

$$X = \frac{\frac{VL}{n^2} \left[\frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \right] \left[A_{r_2} \cdot (1-L) - D_v \cdot A_{r_1} \right] - \frac{D_u}{t-n} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} - \frac{i_{t_2} \cdot (1-m) \cdot VL}{2n \cdot K_2} \left[n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1} \right] \cdot A_{r_1}}{\left[\frac{(1+D_c) \cdot (1+r_1)^t + i_{t_1} \cdot \frac{t}{(1+v)} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1}}{K_1} \right]}$$

Sendo:

$$\frac{A_r^{t-n}}{r} = \frac{(1+r)^{t-n} - 1}{r} \quad ; \quad \frac{A_r^n}{r} = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

$$\frac{A_r^{t-n}}{(1+r)^{12} - 1} = \frac{(1+r)^{t-n} - 1}{(1+r)^{12} - 1} \quad ; \quad \frac{A_r^n}{(1+r)^{12} - 1} = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^{12} - 1}$$

Onde :

X : valor da gleba bruta	r ₁ : taxa de juros do capital investido
Du : despesas de urbanização	r ₂ : taxa de juros do capital realizado
L : lucro de empreendimento	t : prazo total do investimento
VL : valor de venda dos lotes	n : prazo de venda dos lotes
Dc : despesas de compra da gleba	it : alíquota do imposto territorial
Dv : despesas de venda de lotes	m : taxa de desconto do it
S : área total da gleba	v : taxa de valorização média dos lotes
	x : valor de m ² da gleba bruta

A.3 - CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

Aplicando a fórmula com as seguintes variáveis calculadas ou estimadas:

VARIÁVEIS

L :	15	Du :	127.597,76
r ₁ :	2	t :	36,00
r ₂ :	2	m :	0,00
n :	24	VL :	470.925,00
it :	2	S :	10.000,00
v :	0,1	X :	120.378,11
Dc :	2	x :	12,04
Dv :	4		

teremos:

VALOR DA GLEBA (X): 120.378,11

VALOR UNITÁRIO (x): 12,04

**MÉTODO INVOLUTIVO
MUNICÍPIO**

VALOR MÉDIO

A.2 - FÓRMULA ADOTADA

$$X = \frac{\frac{VL}{n^2} \cdot \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \left[A_{r_2} \cdot (1-L) - D_v \cdot A_{r_1} \right] - \frac{D_u}{t-n} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} - \frac{i_t \cdot (1-m) \cdot VL}{2n \cdot K_2} \left[n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1} \right] \cdot A_{r_1}}{\left[(1+D_c) \cdot (1+r_1)^t + \frac{i_t \cdot (1+v)}{K_1} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} \right]}$$

Sendo:

$$A_r^{t-n} = \frac{(1+r)^{t-n} - 1}{r} ; A_r^n = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

$$A_r^{t-n} = \frac{(1+r)^{t-n} - 1}{(1+r)^{t^2} - 1} ; A_r^n = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^{t^2} - 1}$$

Onde :

X : valor da gleba bruta	r ₁ : taxa de juros do capital investido
Du : despesas de urbanização	r ₂ : taxa de juros do capital realizado
L : lucro de empreendimento	t : prazo total do investimento
VL : valor de venda dos lotes	n : prazo de venda dos lotes
Dc : despesas de compra da gleba	it : alíquota do imposto territorial
Dv : despesas de venda de lotes	m : taxa de desconto do it
S : área total da gleba	v : taxa de valorização média dos lotes
	x : valor de m ² da gleba bruta

A.3 - CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

Aplicando a fórmula com as seguintes variáveis calculadas ou estimadas:

VARIÁVEIS

L :	15	Du :	127.597,76
r ₁ :	2	t :	36,00
r ₂ :	2	m :	0,00
n :	24	VL :	529.533,33
it :	2	S :	10.000,00
v :	0,1	X :	148.869,77
Dc :	2	x :	14,89
Dv :	4		

teremos:

VALOR DA GLEBA (X): 148.869,77

VALOR UNITÁRIO (x): 14,89

MÉTODO INVOLUTIVO
MUNICÍPIO

VALOR MÁXIMO

A.2 - FÓRMULA ADOTADA

$$X = \frac{\frac{VL}{n^2} \left[\frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \right] \left[A_{r_2} \cdot (1-L) - D_v \cdot A_{r_1} \right] - \frac{D_u}{t-n} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} - \frac{i_{t_2} \cdot (1-m) \cdot VL}{2n \cdot K_2} \left[n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1} \right] \cdot \bar{A}_{r_1}}{\left[(1+D_c) \cdot (1+r_1)^t + i_{t_1} \cdot (1+v) \cdot \frac{L \cdot n}{K_1} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} \right]}$$

Sendo:

$$A_r^{t-n} = \frac{(1+r)^{t-n} - 1}{r} \quad ; \quad A_r^n = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

$$A_r^{t-n} = \frac{(1+r)^{t-n} - 1}{(1+r)^{i^2} - 1} \quad ; \quad A_r^n = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^{i^2} - 1}$$

Onde :

X : valor da gleba bruta	r ₁ : taxa de juros do capital investido
Du : despesas de urbanização	r ₂ : taxa de juros do capital realizado
L : lucro de empreendimento	t : prazo total do investimento
VL : valor de venda dos lotes	n : prazo de venda dos lotes
Dc : despesas de compra da gleba	it : alíquota do imposto territorial
Dv : despesas de venda de lotes	m : taxa de desconto do it
S : área total da gleba	v : taxa de valorização média dos lotes
	x : valor de m ² da gleba bruta

A.3 - CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

Aplicando a fórmula com as seguintes variáveis calculadas ou estimadas:

VARIÁVEIS

L :	15	Du :	127.597,76
r ₁ :	2	t :	36,00
r ₂ :	2	m :	0,00
n :	24	VL :	599.895,83
it :	2	S :	10.000,00
v :	0,1	X :	183.075,57
Dc :	2	x :	18,31
Dv :	4		

teremos:

VALOR DA GLEBA (X): 183.075,57

VALOR UNITÁRIO (x): 18,31

folha 76

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFÍCIO - COMARCA DE ILHÉUS-BA
Fórum Epaninondas Berbert de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.652-130 - ILHÉUS-BA



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA, a pedido do Estado da Bahia, Casa Civil Of.: 38/2013, na forma abaixo:

Eu, **CARLOS FREDERICO LESSA MIDLEJ FILHO**, Oficial Designado do Cartório do registro de imóveis, 2ª Circunscrição da cidade e Comarca de Ilhéus, Estado da Bahia, na forma da Lei, etc.....

CERTIFICO que revendo os livros e arquivos deste Cartório, observei constar às fls. 119v do livro 2-N de Registro Geral, a matrícula sob nº **5.988**, datada de 20 de novembro de 2001, referente a uma área de terras denominada "ITUIRA TURISMO", situado na Barra do Aberlad, no distrito de Aritaguá, deste Município, que mede, 56 (cinquenta e seis) ares e 18 (dezoito) centiares – limitando-se ao Norte, com o Hotel Stela Mares; Leste, com terrenos de Marinha; Sul com Fidelzina Diógenes Pessoa e Oeste, com Itiquira Turismo Ltda, cujo perímetro é de 433,6881m, de propriedade do ESTADO DA BAHIA. O referido é verdade. (Ass.) Jerusa Andrade Moreira – Oficial. E, foram efetuados nessa matrícula os registros do teor seguinte: -

R-1-5.988. Certifico e dou fé que nos termos do Título de terras nº 419262, datado de 01 de novembro de 2001, do processo de Alienação de terras Públicas nº 2328674, devidamente assinado pelo Governador, César Borges, o ESTADO DA BAHIA outorgou a ITUIRA TURISMO LTDA, empresa sediada nesta cidade, CGC/MF nº 02.675.312/0001-20, a área de terras constante desta matrícula **CONDIÇÃO RESOLUTIVA**: nos termos de cláusula contratual acordada entre alienante e adquirente (Art. 119 do Código Civil), que consta do processo de Titulação, a área objeto deste instrumento, não poderá ser alienada a qualquer Título, antes de decorridos mais de 05 (cinco) anos da data do seu registro imobiliário, salvo autorização do CDA ou execução de garantias de Crédito Rural por órgãos oficiais ou transmissão "Mortis Causa", sob pena de resolução de pleno direito, de compra e venda. O referido é verdade. DAJ nº 388643-AO. Ilhéus, 20 de novembro de 2001. (Ass.) Jerusa Andrade Moreira -- Oficial.

AV-2-5.988. Certifico que, de acordo com a Autorização datada de 29/07/2005, expedida por Luiz Gugé Santos Fernandes, Coordenador Executivo da Coordenação do Desenvolvimento Agrário - CDA, ITUIRA TURISMO LTDA fica autorizada a alienar o imóvel objeto desta matrícula, pois o Estado renuncia ao direito de resolução de venda. O referido é verdade. DAJ nº 264675. Ilhéus-BA, 10 de agosto de 2005. (a.) Marilene Pereira – Suboficial designada.

R-3-5.988. Certifico que. Através da Certidão de 09/08/2005 relativa a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Tabelionato do 3º Ofício desta Comarca, às fls. 041 do livro nº 222, em 21/07/2005, o imóvel desta matrícula foi adquirido por HOTUR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ nº 33.481.714/0001-18, com sede em Lagoa Azul, Brasília-DF, mediante compra feita a ITUIRA TURISMO LTDA, acima qualificada, pelo preço de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), avaliado no mesmo valor pela Prefeitura Municipal. Apresentada quitação do

ARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
OFICIO - COMARCA DE ILHEUS-BA
Forum Epaminondas Berbet de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.652-130 ILHEUS-BA

INCRA nº 324140054607 dos anos 2000 a 2003 e do ITR de 2000 a 2005. O referido é verdade. DAJ
nº 264677. Ilhéus-BA, 10 de agosto de 2005. (a.) Marilene Pereira – Oficial designada. O referido
é verdade e dou fé. Ilhéus-BA, 12 de agosto de 2013.//

CERTIFICO TAMBÉM, QUE o imóvel
descrito na matrícula supramencionada, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus
reais, legais ou convencionais que possam afetar seu domínio. É o conteúdo da matrícula
reportada. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus, 12 de agosto de 2013. O OFICIAL

DESIGNADO:

Paulo Frederico B. de Sá

OFÍCIO - COMARCA DE ILHEUS-BA
Forum Epaminondas Berbet de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.652-130 ILHEUS-BA



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA
MATRÍCULA**, a pedido do Estado da Bahia,
Casa Civil Of.: 38/2013, na forma abaixo:

Eu, **CARLOS FREDERICO LESSA MIDLEJ FILHO**, Oficial Designado 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. 119 do livro 2-N de Registro Geral, a matrícula sob nº 5.987, datada de 20 de novembro de 2001, referente a uma área de terras denominada "SÍTIO MAR AZUL", situado no distrito de Aritaguá, deste Município, que mede 01 (um) hectare, 52 (cinquenta e dois) ares e 94 (noventa e quatro) centiares, limitando-se ao Norte, com o Hotel Stela mares; Leste, com Itiquira Turismo Ltda; Sul com Fidelzina Diógenes Pessoa e Oeste, com a BA 001, cujo perímetro é de 685,9824m, de propriedade do ESTADO DA BAHIA. O referido é verdade. (Ass.) Jerusa Andrade Moreira – Oficial. E, foram efetuados nessa matrícula os registros do teor seguinte: -

R-1-5.987. Certifico e dou fé que nos termos do Título de terras nº 418151, datado de 11 de setembro de 2001, do processo de Alienação de terras Públicas nº 2328666, devidamente assinado pelo Governador, César Borges, o ESTADO DA BAHIA outorgou a ITIQUIRA TURISMO LTDA, empresa sediada nesta cidade. CGC/MF nº 02.675.312/0001-20, a área de terras constante desta matrícula. **CONDIÇÃO RESOLUTIVA:** nos termos de cláusula contratual acordada entre alienante e adquirente (Art. 119 do Código Civil), que consta do processo de Titulação, a área objeto deste instrumento, não poderá ser alienada a qualquer Título, antes de decorridos mais de 05 (cinco) anos da data do seu registro imobiliário, salvo autorização do CDA ou execução de garantias de Crédito Rural por órgãos oficiais ou transmissão "Mortis Causa", sob pena de resolução de pleno direito, de compra e venda. O referido é verdade. DAJ nº 388644-AO. Ilhéus, 20 de novembro de 2001. (Ass.) Jerusa Andrade Moreira – Oficial. -----

AV-2-5.987. Certifico que, de acordo com a Autorização, expedida pela Coordenação de Desenvolvimento Agrário – CDA em 29/07/05, assinada por Luiz Gugé Santos Fernandes – Coordenador Executivo, a ITIQUIRA TURISMO LTDA fica autorizada a alienar o imóvel desta matrícula, pois o Estado renuncia ao direito de resolução de venda. O referido é verdade. DAJ nº 264674. Ilhéus-BA, 10 de agosto de 2005. (a.) marilene Pereira – Suboficial designada. -----

R-3-5.987. Certifico e dou fé que, nos termos da Certidão datada de 09/08/2005 da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Tabelionato do 3º Ofício desta Comarca, às fls. 041 do livro nº 222, em 21/07/2005, o imóvel constante desta matrícula foi adquirido por HOTUR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 33.481.714/0001-18, sediada em lagoa Azul, Brasília-DF, por compra feita a ITIQUIRA TURISMO LTDA, antes

OFICINA DE REGISTRO DE IMOVEIS
FÓRUM DA COMARCA DE ILHÉUS-BA
Fórum Epaminondas Berbert de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.652-130 - ILHÉUS-BA

qualificada, pelo preço de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor também avaliado pela Prefeitura Municipal. Apresentada quitação do INCRA nº 00043643072 e do ITR, do primeiro de 2000/2003 e do ITR de 2000 a 2005. O referido é verdade. DAJ nº 264676. Ilhéus-BA, 10 de agosto de 2005.
(a.) Marilene Pereira – Suboficial designada. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus-BA, 12 de agosto de 2013.//

CERTIFICO TAMBÉM, QUE o imóvel descrito na matrícula supramencionada, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais que possam afetar seu domínio. É o conteúdo da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus, 12 de agosto de 2013. O OFICIAL

DESIGNADO:

Carlos Frederico L. Diddle Filho

OFICINA DE REGISTRO DE IMOVEIS
FÓRUM - COMARCA DE ILHÉUS-BA
Fórum Epaminondas Berbert de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.652-130 - ILHÉUS-BA