

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Alex Santos da Silva

**NÚMERO DO LOTE:** 45.43

**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana

**MUNICÍPIO:** Ilhéus/ BA

**DATA:** 17 de outubro de 2013

**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 45\_43

**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:**

**\_ALEX SANTOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, pintor, portador da Carteira de Identidade nº. 09963891-64, inscrito no CPF sob o nº. 009.238.295-98, residente e domiciliado na Rua São Cristóvão, nº. 122, Bairro Jardim Coqueiro, Coaraci/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 (dezesesseis 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. Alex Santos, que por sua vez, não forneceu nenhum documento imobiliário, tampouco pessoal.

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 984,00m<sup>2</sup>.

**DADOS DA PROPRIEDADE**

Número do lote 45.43	Nome da propriedade Vila Juerana		
Localização Vila Juerana	Área total (m <sup>2</sup> )* 984,00	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 Alex Santos da Silva		
Estado Civil Solteiro	Nº Documento de Identidade 09.963.891-64	CPF 009.238.295-98

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

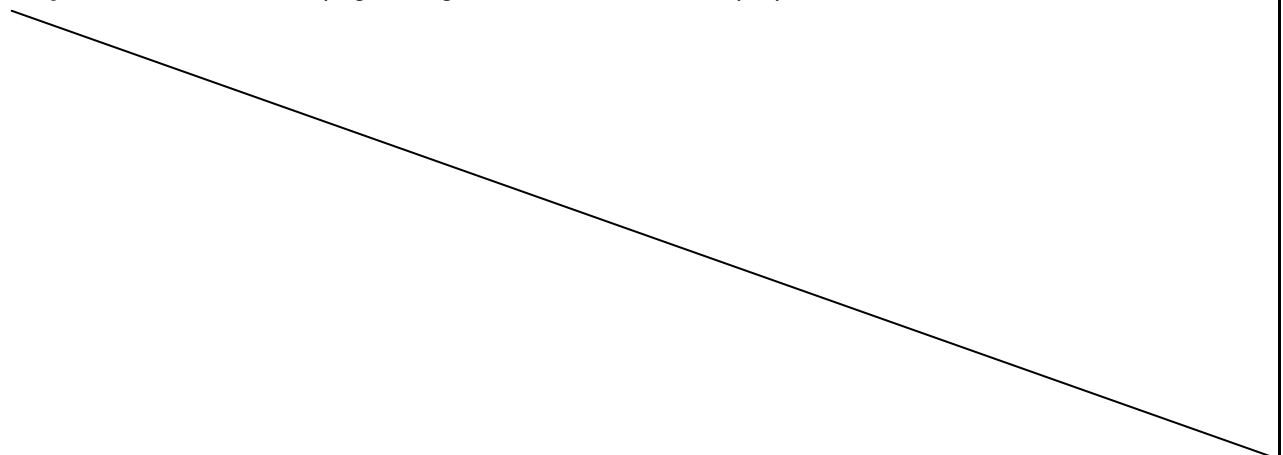
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas: n <sup>o</sup> 4.993 e 9.548		

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Área Total (m <sup>2</sup> ):	984,00	Área atingida (m <sup>2</sup> ):	984,00	
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 (m<sup>2</sup>)" refere-se à metragem indicada na planilha que contém a relação do levantamento topográfico geral do terreno de cada propriedade.



**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Alex Santos da Silva

**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana

**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 045.43

**CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO:** Urbano

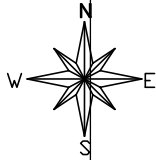
**ÁREA ATINGIDA:** 984,00m<sup>2</sup>

<b>Confrontantes</b>			
<b>Áreas</b>	<b>Proprietário Presumidos</b>	<b>Áreas</b>	<b>Proprietário Presumidos</b>
45.35	Rua	074	Alberto Diógenes Pessoa
45.42	-	45.44	Marcio dos Reis Garcia

**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=492.413,898 e N=8.377.889,651, seguindo com azimute 145°38'11" e distância 45,06m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.439,330 e N=8.377.852,458. Deste com azimute de 237°59'31" e distância 21,28m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.421,287 e N=8.377.841,180. Deste com azimute de 324°36'48" e distância 45,81m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.394,761 e N=8.377.878,524. Deste com azimute de 59°49'29" e distância 22,14m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=984,00m<sup>2</sup>.



DATUM SAD-69

14°40'49.804389"S  
39°05'42.554908"W

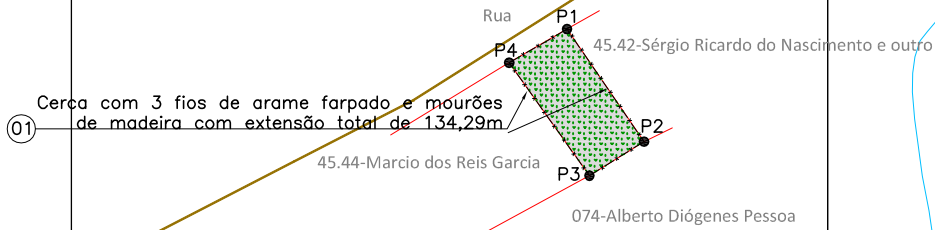
N(Y)=8.378.000

N(Y)=8.377.750

N(Y)=8.377.500





E(X)=492.250

E(X)=492.500



QUADRO DE COORDENADAS

VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	45,06	145°38'11"	492.413,898	8.377.889,651
P2-P3	21,28	237°59'31"	492.439,330	8.377.852,458
P3-P4	45,81	324°36'48"	492.421,287	8.377.841,180
P4-P1	22,14	59°49'29"	492.394,761	8.377.878,524

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:		AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES SUPERFICIAIS DO PORTO SUL		NOTAS		ESCALA:
		ILHÉUS/BA		— LIMITES DO LOTE	 MATA	1/2.500
RT NOME: LUCAS RIBEIRO HORTA		NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.43		 ÁREA ATINGIDA	 BENFEITÓRIAS REPRODUTIVAS	FOLHA: 1/1
CREA: 70352-D		NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana				FORMATO: A4
LOCAL: Ilhéus/BA		PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Alex Santos da Silva				REV. 00
ÁREA DO TERRENO: 984,00m <sup>2</sup>		DATA: Out/2013				
ÁREA ATINGIDA: 984,00m <sup>2</sup>						

**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\$)
984,00	984,00	R\$ 83,26	R\$ 81.927,84

**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\$ )
01	Cerca de arame	m	134,29	R\$ 14,82	0,588	R\$ 1.170,22
Total						R\$ 1.170,22

**PLANTAÇÕES**

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total ( R\$ )
Caju	pés	4	R\$ 19,00
Dendê	pés	1	

**OBSERVAÇÕES**

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 01


**DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA**

Cerca com 3 fios de arame farpado e mourões de madeira com extensão de 134,29m

**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 = 134,29m**
**ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS**

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS						PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
<b>11</b>	<b>MUROS E CERCAS</b>									
11.1.3	CERCAS	CERCA DE ARAME FARPADO COM MOURÕES DE MADEIRA	Mourão	3 fios	Ferragens	Mão de obra	<b>Total</b>			
			R\$ 9,53	1,29	R\$ 3,94	Mão de obra	R\$ 14,82	m	134,29	R\$ 1.990,18
11.2	<b>PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS</b>									<b>R\$ 1.990,18</b>
<b>TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)</b>										<b>R\$ 1.990,18</b>

\* 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**

43  
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA  
MATRÍCULA - A pedido verbal da P. C.  
Léal dos Santos, na forma abaixo:

Eu, **ELIETE SILVA CORCINO**, 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. 289 do livro 3-K de Transcrição das  
Transmissões, o Registro sob o nº de ordem 13.538, feito em 16 de agosto de 1968, do teor  
seguinte: um lote de terreno, com o número 04 (quatro), medindo 12 (doze) hectares, 82 (oitenta  
e dois) ares e 10 (dez) centiares com as benfeitorias ali contidas e que se limita com os Rios  
Almada e Japara, com o lote 03 e com o lote 05, já doados a outros filhos, cujo lote foi  
desmembrado da metade da Fazenda Olandi, distrito de Aritaguá, deste município.  
Adquirente: **MARIA AUGUSTA PESSOA BOMFIM** - casada com o Sr. José Leite Bomfim  
proprietários, residentes em Buerarena, deste município. Transmitente: **FIDELZINA**  
**DIÓGENES PESSOA**, viúva, agricultora e proprietária, residente nesta Cidade, nos termos da  
Escritura Pública lavrada nas Notas do 3º Tabelião desta Cidade, Nelson P. Ribeiro, em 21 de  
maio de 1965, 1º traslado de fls. 61-V a 63, do livro de notas nº 159. Valor do contrato: Nc\$  
120,00 (cento e vinte cruzeiros novos), imposto sobre Nc\$ 240,00 (duzentos e quarenta  
cruzeiros novos). Sendo com a condição de nunca vender a terceiros, senão a qualquer um dos  
seus irmãos. Condições do contrato: as do costume. (a) O Oficial: Cleomário Hilário dos Santos.  
Dita transcrição passou a constar da matrícula sob nº 4.993, a seguir descrita:.....

**CERTIFICO** que revendo os livros e arquivos deste Cartório, observei constar às fls.  
145v do livro 2-J de Registro Geral, a matrícula sob nº 4.993, datada de 19 de fevereiro 1990,  
referente a um lote de terreno, designado pelo número 04 (quatro), situado no distrito de  
Aritaguá, deste Município, medindo 12 (doze) hectares, 82 (oitenta e dois) ares e 10 (dez)  
centiares de terras do domínio do Estado, limitando-se com os rios Almada e Japara, com os  
lotes 03, 05, e/ou quem de direito, com suas plantações, edificações e benfeitorias,  
desmembrado da Fazenda Olandi, adquirido por MARIA AUGUSTA PESSOA BOMFIM,  
brasileira, do lar, casada, CIC/MF 025.851.115-04, residente nesta cidade. Título aquisitivo: Nº  
13.538, fl. 289, livro 3-K, deste Cartório. O referido é verdade. (a.) Oficial Branca Maria Pereira  
Lavigne de Souza. E, há à margem desta matrícula o registro do teor seguinte: - .....

R-1-4.993. Feito em 19 de fevereiro de 1990, nos termos da Escritura de Compra e Venda e  
Cessão de Posse, de 02 de fevereiro de 1990, lavrada nas Notas da Tabelião do 2º Ofício desta  
Comarca, fl. 273, livro nº 131, 21.000,00m<sup>2</sup> (vinte e um mil metros quadrados) do imóvel  
constante da presente matrícula foram adquiridos por MAURÍCIO DE LOIOLA NETO,  
casado com Mariene Costa de Souza Melo, CIC/MF 497.987.826-15, DERALDO BATISTA  
DA SILVA, casado com Altina Ferreira Lessa da Silva, CIC/MF 001.003.788-89; ERIBALDO  
COSTA DE SOUZA, solteiro, CIC/MF 487.356.295-04; ERIVALDO COSTA DE SOUZA,  
casado com Sílvia Maria Ferreira Lopes de Souza, CIC/MF 455.891.435-00, brasileiros.

comerciantes, residentes em Buerarema-BA, por compra feita MARIA AUGUSTA PESSOA BOMFIM e seu marido José Leite Bomfim, brasileiros, agricultores, CIC/MF 023.851.113-04, residentes nesta cidade, pelo preço de NCz\$ 20.000,00 (vinte mil cruzados novos). cuja área 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*

ARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
2º OFÍCIO - COMARCA DE ILHÉUS-BA  
Forum Epaminondas Berbert de Castro  
Av. Osvaldo Cruz - nº 362  
CEP: 45.652-130 - ILHÉUS-BA

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA  
TRANSCRIÇÃO** - A pedido do Governo do  
Estado da Bahia, através da Casa Civil, nos ter-  
mos do Ofício nº 35/2013, 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. 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 Cr\$  
600.000,00 a quantia de Cr\$ 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 Cr\$ 7.488,90. Bens esses  
pela avaliação total de Cr\$ 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.

**OFICIAL DESIGNADO:** Carlos Frederico Lessa Midlej Filho  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
OFÍCIO - COMARCA DE ILHÉUS - BA  
Praça Epaminondas Beraldo de Castro  
Av. Osvaldo Cruz, nº 362  
CEP 45.652-130 ILHÉUS-BA