

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:	Não Identificado
NÚMERO DO LOTE:	45.45
NOME DA PROPRIEDADE:	Vila Juerana
MUNICÍPIO:	Ilhéus/ BA
DATA:	17 de outubro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45_45

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:

_ITALIANO, nome ignorado.

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 “Italiano”. 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 3.146,00m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 45.45	Nome da propriedade Vila Juerana		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 3.146,00	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 Não encontrado - "Italiano"		
Estado Civil -	Nº Documento de Identidade -	CPF -

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

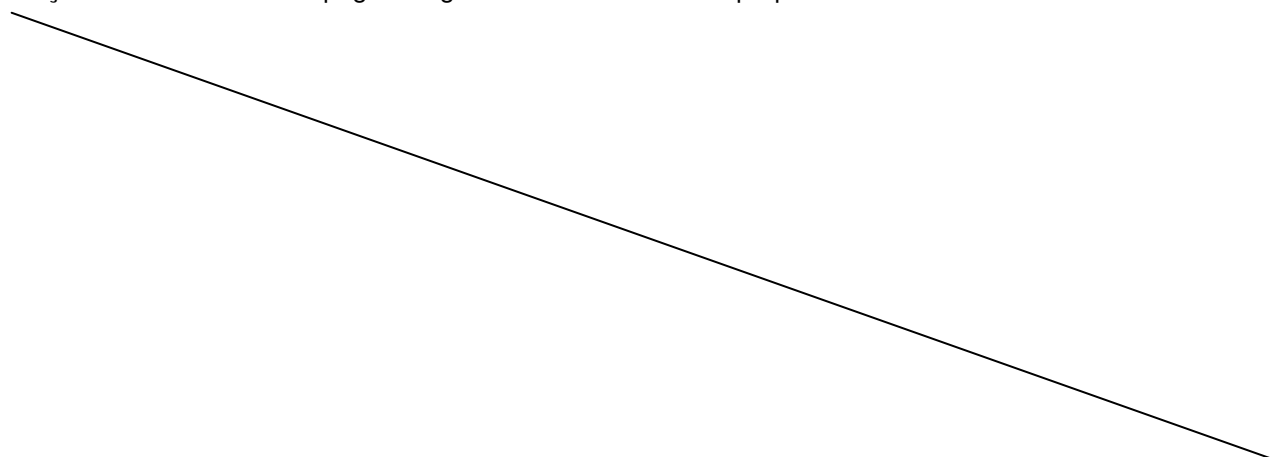
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas: nº4.993 e 9.548		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m²):	3.146,00	Área atingida (m²):	3.146,00	
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: Não encontrado – “Italiano”

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.45

CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano

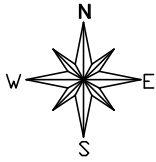
ÁREA ATINGIDA: 3.146,00m²

Confrontantes			
Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
45.35	Rua	45.46	Italiano
074	Alberto Diógenes Pessoa		

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=492.346,562 e N=8.377.850,270, seguindo com azimute 154°45'50" e distância 44,37m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.365,480 e N=8.377.810,133. Deste com azimute de 241°15'53" e distância 70,09m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.304,019 e N=8.377.776,435. Deste com azimute de 335°21'28" e distância 45,91m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.284,879 e N=8.377.818,159. Deste com azimute de 62°29'58" e distância 69,54m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=3.146,00m².



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

N(Y)=8.378.000

N(Y)=8.377.750

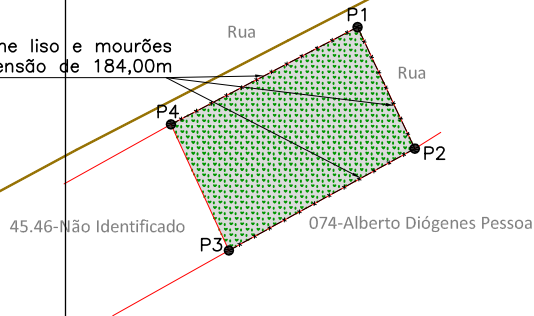
N(Y)=8.377.500

E(X)=492.250

E(X)=492.500

01

Cerca com 7 fios de arame liso e mourões de concreto com extensão de 184,00m



QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	44,37	154°45'50"	492.346,562	8.377.850,270
P2-P3	70,09	241°15'53"	492.365,480	8.377.810,133
P3-P4	45,91	335°21'28"	492.304,019	8.377.776,435
P4-P1	69,54	62°29'58"	492.284,879	8.377.818,159

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
- BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

ESCALA:
1/2.500

RT NOME:
LUCAS RIBEIRO HORTA

CREA:
70352-D

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.45

FOLHA:
1/1

ÁREA DO TERRENO: 3.146,00m²

LOCAL:
Ilhéus/BA

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

FORMATO:
A4

ÁREA ATINGIDA: 3.146,00m²

DATA
Out/2013

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Não Identificado

REV.
00

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
3.146,00	3.146,00	R\$ 51,85	R\$ 163.120,10

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	184,00	R\$ 39,07	0,784	R\$ 5.636,08
Total						R\$ 5.636,08

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Abacaxi	pés	7	R\$ 288,00
Caju	pés	33	
Dendê	pés	1	

OBSERVAÇÕES

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 01


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 7 fios de arame liso e mourões de concreto com extensão de 184,00m

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 = 184,00m

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 LISO COM MOURÕES DE CONCRETO	Mourão	7 fios	Ferragens	Mão de obra	Total	m	184,00	R\$ 7.188,88
			R\$ 25,07	R\$ 3,57	R\$ 3,94	R\$ 6,49				
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS									R\$ 7.188,88
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)										R\$ 7.188,88

* 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

45

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA - A pedido verbal da P. C. Leal 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 n.º 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 DIOGENES 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 n.º 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 n.º 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 n.º 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: N.º 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 n.º 131, 21.000,00m² (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 por **MARIA AUGUSTA PESSOA BOMFIM** e seu marido **José Leite Bomfim**, brasileiros, agricultores, CIC/MP 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 do outorgado. É o conteúdo da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus-BA, 19 de novembro de 2010.////

(*) A OFICIAL DESIGNADO: *Alcides Jaber Loren*

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

**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 (dezesesseis)
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
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
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ILHÉUS-BA
Forum Eparquial das Beatas de Santo
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.852-130 ILHÉUS-BA