

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Alfredo Fernandes dos Reis

**NÚMERO DO LOTE:** 45.58, 45.59 e 45.60

**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana

**MUNICÍPIO:** Ilhéus/ BA

**DATA:** 17 de outubro de 2013

**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 45\_58\_59\_60

**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:**

**\_ALFREDO FERNANDES DOS REIS**, brasileiro, padeiro, portador da Carteira de Identidade nº. 0258818760, inscrito no CPF sob o nº. 087.540.635-15, casado com **NOELIA CARVALHO DOS REIS**, brasileira, residentes e domiciliados na Rua Azul, casa 08, Teotônio Vilela, 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. Alfredo Fernandes, que apresentou substabelecimento de Alane Brandão dos Santos conferindo a ele poderes para transferir da maneira que lhe convier um lote de terreno de nº. 08, da quadra G, 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 1.272,00m<sup>2</sup>.

**DADOS DA PROPRIEDADE**

Número do lote 45.58, 45.59 e 45.60	Nome da propriedade Vila Juerana		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 1.272,00	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 Alfredo Fernandes dos Reis		
Estado Civil Casado	Nº Documento de Identidade 02.588.187-60	CPF 087.540.639-15

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

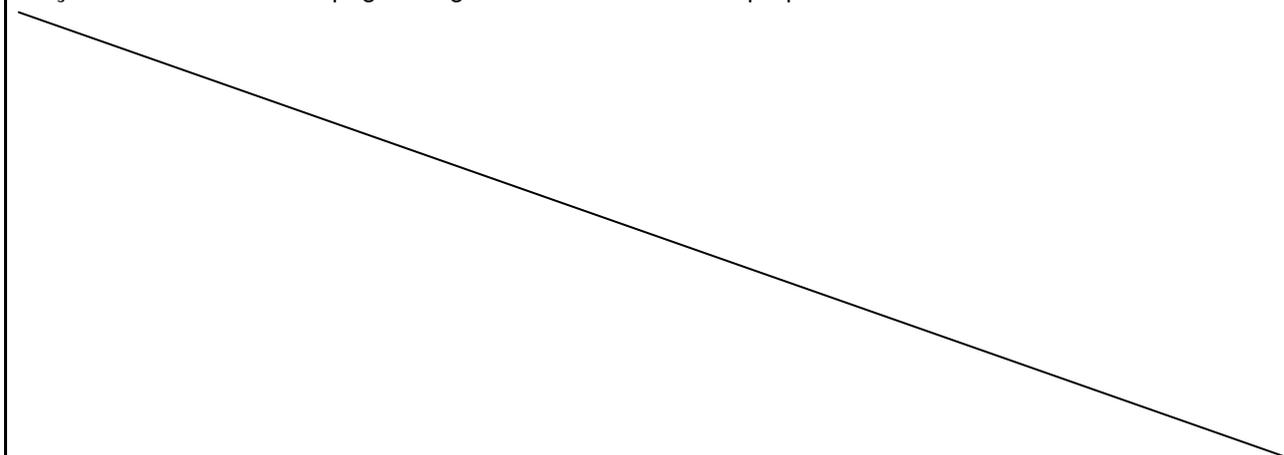
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrículas: n°4.993 e 9.548		

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Área Total (m²):	1.272,00	Área atingida (m²):	1.272,00
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 <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Valor Médio ( R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
1.272,00	1.272,00	R\$ 77,64	R\$ 98.758,08

**EDIFICAÇÕES**

Nº Croqui	Tipo	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Depreciação	Valor Total ( R\$ )
	NÃO SE APLICA				
Total					R\$ 0,00

**BENFEITORIAS**

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário ( R\$ )	Depreciação	Valor Total ( R\$ )
01	Cerca de arame	m	111,90	R\$ 21,31	0,623	R\$ 1.485,60
02	Mourões	und	28,00	R\$ 11,80	0,737	R\$ 243,50
Total						R\$ 1.729,10

**PLANTAÇÕES**

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total ( R\$ )
Manga	pés	1	R\$ 92,00
Côco	pés	5	
Cajú	pés	4	
Dendê	pés	2	

**OBSERVAÇÕES**

**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Alfredo Fernandes dos Reis

**NOME DA PROPRIEDADE:** Vila Juerana

**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 45.58, 45.59 e 45.60

**CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO:** Urbano

**ÁREA ATINGIDA:** 1.272,00m<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
45.57	Luiz Carlos Carvalho Barbosa	45.61	Messias da Hora Leite

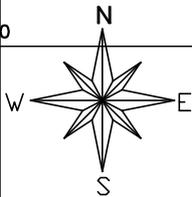
**DATUM SAD – 69 MERIDIANO CENTRAL 39°W**

**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=491.953,668 e N=8.377.649,434, seguindo com azimute 147°42'21" e distância 24,82m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=491.966,928 e N=8.377.628,454. Deste com azimute de 146°30'40" e distância 31,45m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=491.984,280 e N=8.377.602,227. Deste com azimute de 244°56'14" e distância 22,26m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=491.964,115 e N=8.377.592,797. Deste com azimute de 324°53'33" e distância 28,80m chega-se ao vértice P5 com coordenadas E=491.947,550 e N=8.377.616,360. Deste com azimute de 324°24'45" e distância 25,75m chega-se ao vértice P6 com coordenadas E=491.932,566 e N=8.377.637,299. Deste com azimute de 59°16'13" e distância 9,79m chega-se ao vértice P7 com coordenadas E=491.940,977 e N=8.377.642,299. Deste com azimute de 60°39'18" e distância 14,56m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que

circunscribe a área representada pelo croqui anexo. Área=1.272,00m<sup>2</sup>.

N(Y)=8.378.000



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

N(Y)=8.377.750

N(Y)=8.377.500



02 Cerca de arame farpado 3 fios com mourões de madeira 56,27m+55,63m=111,90m

01 Mourões de madeira sem cerca 54,55m

QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	24,82	147°42'21"	491.953,668	8.377.649,434
P2-P3	31,45	146°30'40"	491.966,928	8.377.628,454
P3-P4	22,26	244°56'14"	491.984,280	8.377.602,227
P4-P5	28,80	324°53'33"	491.964,115	8.377.592,797
P5-P6	25,75	324°24'45"	491.947,550	8.377.616,360
P6-P7	9,79	59°16'13"	491.932,566	8.377.637,299
P7-P1	14,56	60°39'18"	491.940,977	8.377.642,299

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:



**AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL**  
 ILHÉUS/BA

**NOTAS**

- LIMITES DO LOTE
- ÁREA ATINGIDA
- MATA
- BENEFITORIAS REPRODUTIVAS
- ÁREA DO PROJETO

ESCALA:

1/2.500

FOLHA:

1/1

RT NOME: LUCAS RIBEIRO HORTA

CREA: 70352-D

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 45.58, 45.59 e 45.60

ÁREA DO TERRENO: 1.272,00m<sup>2</sup>

LOCAL: Ilhéus/BA

NOME DA PROPRIEDADE: Vila Juerana

FORMATO: A4

ÁREA ATINGIDA: 1.272,00m<sup>2</sup>

DATA: Out/2013

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Alfredo Fernandes dos Reis

REV. 00

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 01


**DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA**

28 mourões 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
<b>Mourão</b>	Mourão de madeira	R\$ 11,80
Fonte: Informador das Construções - Ano 58 - Edição 1641 / 30 de Setembro de 2013		

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 02


**DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA**

Cerca com 03 fios de arame farpado e mourões de madeira com 111,90m 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 = 111,90 m											
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS											
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS							PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
<b>11 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\$ 9,59	R\$ 1,29	R\$ 3,94	R\$ 6,49	R\$ 21,31	m	111,90	R\$ 2.384,59	
11.2	<b>PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS</b>									<b>R\$ 2.384,59</b>	
<b>TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)</b>										<b>R\$ 2.384,59</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**

**ALANE BRANDÃO DOS SANTOS**, maior, estudante, portadora do RG: 13860384-74, inscrita no CPF: 023.117.915-40, residente e domiciliada à Rua Nossa senhora da Graças, nº 500 – Bairro do Malhado, nesta cidade de Ilhéus-Bahia, subestabelece, sem reservas, na pessoa do Sr. **ALFREDO FERNANDES DOS REIS**, brasileiro, casado, residente à Rua Vermelha, Bairro Teotônio Vilela, nesta cidade de Ilhéus-Bahia, portador do CPF: 087.540.635-15, todos os poderes que lhe foram conferidos por **FÁTIMA PESSOA BOMFIM**, brasileira, solteira, professora, residente na Fazenda Olandy – Vila Juerana – distrito de Aritaguá – Município de Ilhéus-Bahia, portadora do RG 1011543 SSP-BA e CPF 062.717.905-34, para transferir em seu próprio nome ou em nome de quem lhe convir, **UM LOTE DE TERRENO**, na Quadra "G", Lote 08, limitando-se ao norte com a rua Principal do Loteamento e ao sul 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 irretratável, através de procuração por instrumento particular.

Ilhéus (BA), 14 de maio de 2008

Alane Brandão dos Santos  
Alane Brandão dos Santos