

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Aloísio Gomes do Nascimento e outros

**NÚMERO DO LOTE:** 63

**NOME DA PROPRIEDADE:** Fazenda Boa Vista

**MUNICÍPIO:** Ilhéus/ BA

**DATA:** 17 de outubro de 2013

**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 063

**MUNICÍPIO:** Ilhéus/BA

**PROPRIETÁRIOS PRESUMIDOS:**

- **ALOÍSIO GOMES DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro; residente e domiciliado em Ilhéus/BA;
- **HAMILTON FARIAS SILVA**, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado em Ilhéus/BA;
- **ASCLEPIADES DOS SANTOS RAMOS**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF sob o nº. 007.785.595-72, residente e domiciliado em Ilhéus/BA;
- **HERDEIROS DE PEDRO GOMES DO NASCIMENTO.**

Salientamos que, conforme documento anexo, **PEDRO GOMES FILHO**, brasileiro, solteiro, lavrador, inscrito no CPF sob o nº. 414.929.605-78, residente e domiciliado em Ilhéus/BA herdou algumas benfeitorias implantadas que pertenciam ao Sr. Pedro Gomes.

Dentre as benfeitorias herdadas por Pedro Gomes Filho, está a de 1/10 da posse Barroca que, posteriormente, foi vendida para o Sr. **JUCELINO PRATOES ARAÚJO**.

**POSSUIDORA: DORALICE MAGALHÃES DE OLIVEIRA**, brasileira, dona de casa, residente e domiciliada na Fazenda Boa Vista, Rodovia Ilhéus, Km 8, Aritaguara, Ilhéus/BA.

**DADOS COMPLEMENTARES SOBRE O IMÓVEL:**

Nos termos da certidão anexa da matrícula de nº. 6.518, com área de 12,00ha, há condomínio de proprietários no imóvel que será objeto da obra, conforme qualificação anexa.

Salientamos que os possíveis donos do imóvel foram qualificados como “proprietários presumidos” em razão da matrícula que nos foi apresentada estar desatualizada.

O cadastro foi feito em nome da Sra. Doralice Magalhães, que por sua vez, foi cadastrada como possuidora, tendo em vista a inexistência do nome dela no registro

do imóvel.

Ressaltamos a necessidade de colher mais informações, a fim de constatar quais são os proprietários do imóvel e, ainda, se existem mais possuidores residindo no bem.

**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 3,3957ha.

**DADOS DA PROPRIEDADE**

Número do lote 63	Nome da propriedade Fazenda Boa Vista		
Localização Aritaguá	Área total (ha)* 5,7316	Município Ilhéus	Estado BA

**DADOS DO PROPRIETÁRIO**

Nome Aloísio Gomes do Nascimento e Outros		
Nacionalidade Brasileiro	Profissão Não informado	
Estado Civil Solteiro	Nº Documento de Identidade Não informado	CPF Não informado

**DADOS DO CÔNJUGE**

Nome -			
CPF -	Nº Documento de identidade -	Profissão -	Nacionalidade -

**DADOS DO POSSEIRO**

Nome Doralice Magalhães de Oliveira		
Estado Civil Não informado	Nº Documento de Identidade Não informado	CPF Não informado

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

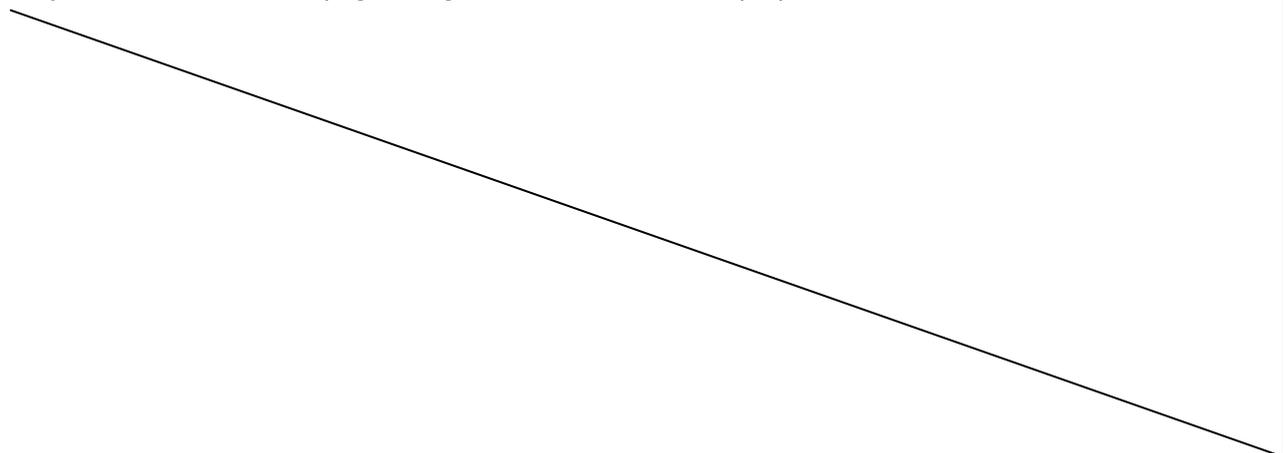
<input type="checkbox"/> Zona Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrícula nº 6.518		

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Área Total (ha):	5,7316	Área atingida (ha):	3,3957	
Topografia	<input type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Semi plano	<input checked="" type="checkbox"/> Acidentado	
Aproveitamento	<input checked="" type="checkbox"/> Gleba	<input type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Indústria/ Comércio	<input checked="" 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 (ha)" refere-se à metragem indicada na planilha que contém a relação do levantamento topográfico geral do terreno de cada propriedade.



**PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:** Doralice Magalhães de Oliveira**NOME DA PROPRIEDADE:** Fazenda Boa Vista**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 063**CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO:** Rural**ÁREA ATINGIDA:** 3,3957ha

<b>Confrontantes</b>			
<b>Áreas</b>	<b>Proprietário Presumidos</b>	<b>Áreas</b>	<b>Proprietário Presumidos</b>
042	Marcelo Joaniz Abrantes	070	Raimundo José do Amaral Fernandes

**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=491.692,725 e N=8.377.024,924, seguindo com azimute 202°02'42" e distância 218,15m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=491.610,847 e N=8.376.822,724. Deste com azimute de 339°22'59" e distância 14,96m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=491.605,581 e N=8.376.836,721. Deste com azimute de 261°34'58" e distância 79,07m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=491.527,365 e N=8.376.825,147. Deste com azimute de 240°07'14" e distância 33,45m chega-se ao vértice P5 com coordenadas E=491.498,363 e N=8.376.808,484. Deste com azimute de 327°59'20" e distância 93,42m chega-se ao vértice P6 com coordenadas E=491.448,844 e N=8.376.887,697. Deste com azimute de 5°55'09" e distância 1,57m chega-se ao vértice P7 com coordenadas E=491.449,006 e N=8.376.889,258. Deste com azimute de 5°55'09" e distância 14,51m chega-se ao vértice P8 com coordenadas E=491.450,502 e N=8.376.903,687. Deste com azimute de 312°02'50" e distância 41,04m chega-se ao vértice P9 com coordenadas E=491.420,024 e N=8.376.931,175. Deste com azimute de 40°30'23" e distância 3,47m chega-se ao vértice P10 com coordenadas E=491.422,275 e N=8.376.933,810. Deste com azimute de 40°19'11" e distância 54,96m chega-se ao vértice P11 com coordenadas E=491.457,837 e

N=8.376.975,714. Deste com azimute de  $49^{\circ}12'24''$  e distância 25,74m chega-se ao vértice P12 com coordenadas E=491.477,322 e N=8.376.992,529. Deste com azimute de  $118^{\circ}42'08''$  e distância 55,27m chega-se ao vértice P13 com coordenadas E=491.525,801 e N=8.376.965,985. Deste com azimute de  $79^{\circ}00'11''$  e distância 49,01m chega-se ao vértice P14 com coordenadas E=491.573,906 e N=8.376.975,333. Deste com azimute de  $38^{\circ}21'41''$  e distância 116,56m chega-se ao vértice P15 com coordenadas E=491.646,247 e N=8.377.066,731. Deste com azimute de  $166^{\circ}09'09''$  e distância 42,65m chega-se ao vértice P16 com coordenadas E=491.656,454 e N=8.377.025,324. Deste com azimute de  $94^{\circ}18'51''$  e distância 14,18m chega-se ao vértice P17 com coordenadas E=491.670,598 e N=8.377.024,257. Deste com azimute de  $82^{\circ}50'41''$  e distância 20,95m chega-se ao vértice P18 com coordenadas E=491.691,381 e N=8.377.026,866. Deste com azimute de  $145^{\circ}18'53''$  e distância 2,36m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscribe a área representada pelo croqui anexo. Área= 3,3957ha.



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

N(Y)=8.377.000

N(Y)=8.376.750

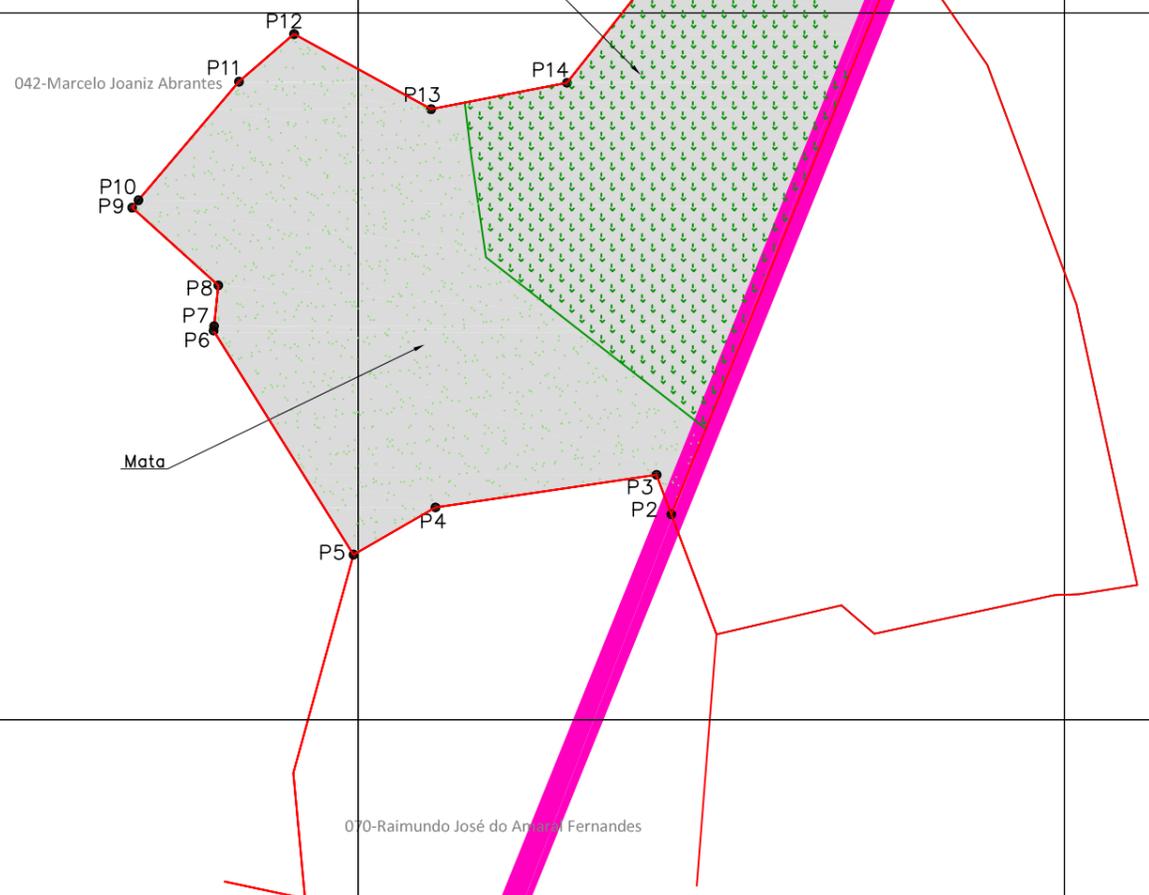
E(X)=491.250

E(X)=491.500

E(X)=491.750

E(X)=492.000

01 - Plantação de cacau com área total de 1,4754ha



042-Marcelo Joaniz Abrantes

070-Raimundo José do Anjo Fernandes

QUADRO DE COORDENADAS

VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	218,15	202°02'42"	491.692,725	8.377.024,924
P2-P3	14,96	339°22'59"	491.610,847	8.376.822,724
P3-P4	79,07	261°34'58"	491.605,581	8.376.836,721
P4-P5	33,45	240°07'14"	491.527,365	8.376.825,147
P5-P6	93,42	327°59'20"	491.498,363	8.376.808,484
P6-P7	1,57	5°55'09"	491.448,844	8.376.887,697
P7-P8	14,51	5°55'09"	491.449,006	8.376.889,258
P8-P9	41,04	312°02'50"	491.450,502	8.376.903,687
P9-P10	3,47	40°30'23"	491.420,024	8.376.931,175
P10-P11	54,96	40°19'11"	491.422,275	8.376.933,810
P11-P12	25,74	49°12'24"	491.457,837	8.376.975,714
P12-P13	55,27	118°42'08"	491.477,322	8.376.992,529
P13-P14	49,01	79°00'11"	491.525,801	8.376.965,985
P14-P15	116,56	38°21'41"	491.573,906	8.376.975,333
P15-P16	42,65	166°09'09"	491.646,247	8.377.066,731
P16-P17	14,18	94°18'51"	491.656,454	8.377.025,324
P17-P18	20,95	82°50'41"	491.670,598	8.377.024,257
P18-P1	2,36	145°18'53"	491.691,381	8.377.026,866

NOTAS

- LIMITES DO LOTE
- ▣ MATA
- ▣ ÁREA ATINGIDA
- ÁREA DO PROJETO
- ▣ BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

DATA	EXECUT.	VISTO	APROV.

REFERÊNCIAS

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:



R.T.: LUCAS RIBEIRO HORTA - CREA 70352/D

ÁREA DO TERRENO: 5,7316ha

ÁREA ATINGIDA: 3,3957ha

LOCAL E DATA:  
 Ilhéus/BA - Out/2013

SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL

ILHÉUS/BA

AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES

DETALHE DO TERRENO E PROPRIETÁRIO

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 063

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Doralice Magalhães de Oliveira

NOME DA PROPRIEDADE: Fazenda Boa Vista

ESCALA:

1/2.500

FOLHA:

1/1

FORMATO:

A3

REV. 00

**IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS**
**PROPRIEDADE**

Área atingida (ha)	Área Total (ha)	Valor Médio ( R\$/ha)	Valor Total (R\$)
3,3957	5,7316	R\$ 6.861,52	R\$ 23.299,66

**EDIFICAÇÕES**

Nº Croqui	Tipo	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Depreciação	Valor Total ( R\$ )
Total					

**BENFEITORIAS**

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário ( R\$ )	Depreciação	Valor Total ( R\$ )
Total						

**PLANTAÇÕES**

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total ( R\$ )
Banana	pés	931	R\$ 3.425,00
Coco	pés	12	
Jenipapo	pés	7	
Caja	pés	40	
Dendê	pés	60	
Jaca	pés	17	
Limão	pés	6	
Goiaba	pés	10	
Jambo	pés	10	
Manga	pés	15	

**OBSERVAÇÕES**

**ANEXO**

Lote 063



PODER JUDICIÁRIO  
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO  
COMARCA DE ILHÉUS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
1º OFÍCIO COMARCA DE ILHÉUS  
Forum Epaminondas Berbert de Castro  
Av. Oswaldo Cruz, s/n  
Tel - 45.650-000 - Ilhéus - Bahia

CERTIDÃO de INTEIRO TEOR dada e  
passada a pedido Casa Civil do Estado da Bahia,  
Ofício nº 37/2013-COAPI/CASA CIVIL, na  
forma abaixo:

**ELIETE SILVA CORCINO** – Oficiala Designada do Registro de Imóveis da  
Primeira Circunscrição desta Comarca de Ilhéus, na forma da Lei,

**CERTIFICA** e dá fé que às fls. 219-V do Livro nº 2-K de Registro Geral,  
foi matriculada sob número **6.518** uma propriedade agrícola, denominada  
"Boa Vista", situada no distrito de Aritaguá deste município, formada pelas  
posses denominadas Una II, Salobro, Barroca, Oiteiro do Pico e Jatimane,  
implantada em uma área de terras do domínio do Estado que mede quinze  
hectares, dezessete ares e oitenta e sete centiares e que limita com bens de  
Gesilau Lemos, de José Henrique do Amaral, de Nivalda Theodora dos  
Santos, de Gabriel Belo de Jesus, de Anisio Matos da Hora, de Valdevino  
Zacarias da Silva, de Jorge Maron, de Patrício Gomes do Nascimento e ou  
de quem mais de direito, com suas plantações, edificações e benfeitorias,  
cadastrada no INCRA sob nº 324.140.014.834-0 com área total de 12.0, área  
explorada 11.0, área explotável 12.0, módulo 34,3, nº de módulos 0.35,  
fração mínima de parcelamento 12.0, com denominação de Boa Vista e em  
nome de Aloisio Gomes do Nascimento, em que são adquirentes: PEDRO  
GOMES DO NASCIMENTO – de 27/60 da Una II, 4/10 da Barroca, 27/60 da  
Salobro, 4/10 da Oiteiro do Pico e 27/60 da Jatimane; ALOISIO GOMES DO  
NASCIMENTO – de 14/60 da Una II, 3/10 da Barroca; 14/60 da Salobro, 3/10  
da Oiteiro do Pico e 14/60 da Jatimane; HAMILTON FARIAS SILVA – de 2/15  
da Una II, 1/10 da Barroca, 2/15 da Salobro, 1/10 da Oiteiro do Pico e 2/15  
da Jatimane, e JORGE MARON – de 11/60 da Una II, 2/10 da Barroca,  
11/60 da Salobro, 2/10 da Oiteiro do Pico e 11/60 da Jatimane, brasileiros,  
falecido o primeiro e de filiação ignorada, solteiros os segundo e o terceiro, e  
casado o quarto, agricultores, domiciliados nesta cidade, portador do CIC  
CPF MF nº 025.162.925, o quarto, o segundo filho de Pedro Gomes do  
Nascimento e Eugenia Batista Gomes, e o terceiro filho de Julieta Gomes da  
Silva, na forma das transcrições feitas às fls. 151, 30, 248, 28 e 07 dos Livros  
3-AF, 3-AS, 3-AT, 3-AU de Transcrição das Transmissões sob números de  
ordem 11.727, 24.407, 26.870, 27.107 e 27.013, e por ocupação, recursos e  
esforços próprios, matrícula esta feita a requerimento do Bel. Asclepiades  
dos Santos Ramos, que fica arquivado neste cartório para os fins de direito.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
1º OFÍCIO COMARCA DE ILHÉUS  
Forum Epaminondas Berbert de Castro

Av. Oswaldo Cruz, s/n  
Tel - 45.650-000 - Ilhéus - Bahia

O referido é verdade. Ilhéus, 04 de julho de 1980. O oficial: Antônio Francisco Leal Lavigne de Lemos. **REGISTRO Nº 01.** Certifico e dou fé que 11/60 da Una II, 11/60 da Salobro, 2/10 da Barroca, 2/10 da Oiteiro do Pico e 11/60 da Jatimane, partes do bem objeto desta matrícula que pertenciam a Jorge Maron, foram vendidas a ASCLEPIADES DOS SANTOS RAMOS – brasileiro, maior, solteiro, advogado, domiciliado nesta cidade, portador do CIC CPF MF nº 007.785.595-72, por JORGE MARON e por sua mulher LEONOR CAZAES MARON – brasileiros, casados um com o outro, agricultores, domiciliados nesta cidade, portadores do CIC CPF MF nº 025.162.925, pela quantia de Cr\$10.000,00 (dez mil cruzeiros), na forma da escritura pública de compra e venda lavrada nas notas da Tabela do 4º Ofício desta comarca, Bela. Arailde Marques Lassance Cunha, às fls. 232-v a 234 do Livro nº 104-A em 29 de agosto de 1977. O referido é verdade. Ilhéus, 04 de julho de 1980. O oficial: Antônio Francisco Leal Lavigne de Lemos. **REGISTRO Nº 02.** Certifico e dou fé que as benfeitorias implantadas em 2/15 da Una II, 2/15 da Salobro, (1/10 da Barroca), 1/10 do Oiteiro do Pico e 2/15 da Jatimane, partes do bem objeto desta matrícula, passaram a pertencer, transferidos os direitos de posse correspondentes, a PEDRO GOMES FILHO – brasileiro, maior, solteiro, lavrador, domiciliado nesta cidade, portador do CIC CPF MF nº 414.929.605-78, no valor de Ncr\$505,00 (quinhentos e cinco cruzeiros novos), na forma da carta formal de partilha extraída dos autos do inventário dos bens com que faleceram Eugenia Batista Gomes e Pedro Gomes do Nascimento, pelo escrivão do 4º Ofício Cível desta comarca, Elton Luiz Braga Velloso, em 09 de junho de 1975 e assinado pelo Dr. Henrique Araújo Andrade – juiz de direito. O referido é verdade. Ilhéus, 22 de setembro de 1988. O oficial: Antônio Francisco Leal Lavigne de Lemos. **REGISTRO Nº 03.** Certifico e dou fé que as benfeitorias implantadas em 1/10 da posse Barroca, parte do bem objeto desta matrícula foram vendidas, e cedidos os direitos de posse correspondentes, a JUCELINO PRATES ARAÚJO – brasileiro, casado, motorista, domiciliado nesta cidade, portador do CIC CPF MF nº 133.771.755-04, por PEDRO GOMES FILHO – brasileiro, maior, solteiro, lavrador, domiciliado nesta cidade, portador do CIC CPF MF nº 414.929.605-78, pela quantia de CZ\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzados), na forma da escritura pública de compra e venda e cessão de direitos de posse lavrada nas notas da Tabela do 2º Ofício desta comarca, Bela. Arailde Marques Lassance Cunha, às fls. 73-V a 75 do Livro nº 128-A em 01 de setembro de 1988. O referido é verdade. Ilhéus, 22 de setembro de 1988. O oficial: Antônio Francisco Leal Lavigne de Lemos. O referido é verdade. Ilhéus, 12 de agosto de 2013. A oficial designada: Eliete Silva Corcino. *Eliete Silva Corcino*

JARTEIRO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
1º OFÍCIO COMARCA DE ILHÉUS  
Forum Epaminondas Berbert de Castro  
Av. Oswaldo Cruz, s/n  
Fone - 45.650-000 - Ilhéus - Bahia