

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Paulo de Tarso Santos Pinheiro

NÚMERO DO LOTE: 87

NOME DA PROPRIEDADE: Lote

MUNICÍPIO: Ilhéus/ BA

DATA: 17 de outubro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 087

MUNICÍPIO: Ilhéus/BA

PROPRIETÁRIOS PRESUMIDOS: **PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO**, brasileiro, casado, medico, inscrito no CPF sob o nº. 360.492.715-34, residente e domiciliado em Itabuna/BA.

ADRIENE ALVES SANTOS, brasileira, solteira, funcionária pública federal, inscrita no CPF sob o nº. 025.195.425-00, residente e domiciliada em Itabuna/BA.

ANTONIO ELIAS DA SILVA, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 062.733.785-68, casado com **JANINE LUCIA MUNIZ MATOS SILVA**, residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

QUINTINO REIS DE ARAÚJO, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 114.280.905-68, casado com **ANA AMÉLIA LINS GUIMARÃES ARAÚJO**;

JOSÉ SILVA FERREIRA, brasileiro, agricultor, inscrito no CPF sob o nº. 008.514.505-04, casado com **ADELINA DE SANTANA FERREIRA**, brasileira, residentes e domiciliados em Itabuna/BA.

ANTÔNIO FERREIRA DE BRITO, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 013.100.115-91, casado com **ALICE MARIA DOS SANTOS BRITO**, residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

ALBA EVANGELISTA DA SILVA, brasileira, desquitada, professora, inscrita no CPF sob o nº. 206.884.745-00, residente e domiciliada em Ilhéus/BA.

JOSEFÁ MALTA, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 013.844.575-34, casado com **EMÍLIA MALTA**, residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

BENITEZ SOUSSA SOLLA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº. 152.053.395-00, residente e domiciliado em Ilhéus/BA.

RAIMUNDO CÉSAR CARILO DE OLIVEIRA, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº. 072.715.305-68, casado com **SILVIA MARIA SANT'ANNA DE OLIVEIRA**, residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

EDUARDO ALEXANDRE SEIXAS LINS, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF sob o nº. 186.103.075-49, residente e domiciliado em Ilhéus/BA.

ARLENE ALVES SANTOS, brasileira, solteira, professora, inscrita no CPF sob o nº. 050.608.005-63, residente e domiciliada em Itabuna/BA.

GUNTER SOBISCII, alemão, comerciário, inscrito no CPF sob o nº. 003.314.308-00, casado com **MARGARIDA VALESKA ISOLDE SOBISCH**, residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

CYRO PEREIRA DE MATTOS, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº. 035.059.395-00, residente e domiciliado em Itabuna/BA.

ANTONIO EDSON LOPES, brasileiro, médico, inscrito no CPF sob o nº. 109.557.125-72, casado com **MARIA THÁIS SIMÕES LOPES**, brasileira, residentes e domiciliados em Itabuna/BA.

DADOS COMPLEMENTARES SOBRE O IMÓVEL:

Nos termos da certidão anexa expedida em 31/08/2013, o imóvel matriculado sob o nº. 4.116, com área de 12,82,10ha pertence aos “proprietários presumidos” acima mencionados, portanto, há condomínio de proprietários.

Salientamos que o imóvel em comento é formado pelos lotes de números 01,02,03,04,05,06,07 e 08.

Consta observação na referida matrícula de que o lote 02, a área de 7.755,00m² e a área de 30.066,00m² são áreas não tituladas, portanto, não são passíveis de registro por se tratar de terras pertencentes ao Estado da Bahia, que por sua vez, foram matriculadas anteriormente por inobservância aos preceitos legais.

Salientamos que a área de 30.066,00m² adquirida pelo Sr. Eduardo Alexandre (acima qualificado) havia sido registrada sob a matrícula de nº. 5.858, que, conforme informado, foi cancelada por pertencer ao Estado da Bahia.

Por tudo exposto, é necessário solicitar matrícula atualizada para verificarmos quais são os proprietários do bem.

Como se vê na matrícula, o Sr. Paulo é dono de um terreno de número 08 medindo 6.986,93m² e, também de uma área com 7.755,00m², sendo que esta última foi adquirida pelo Sr. Paulo de Tarso e pelo Sr. Antônio Edson Lopes.

O Sr. Paulo apresentou cópia do compromisso irrevogável de permuta de imóveis e Ação Ordinária de Rescisão de Contrato de Permuta Com Perdas e Danos e Lucros Cessantes Cumulada Com Pedido Antecipação de Tutela. Tais documentos demonstram o desejo do proprietário presumido de rescindir o contrato de compra e venda em que havia negociado três apartamentos, juntamente com uma alta quantia em dinheiro.

O processo promovido pelo Sr. Paulo contra Maurício Daneu Cardoso e Silva, Cláudia Couto Briglia Cardoso e C& S Empreendimentos Hoteleiros Ltda ainda está em curso.

Desta feita, além das considerações acima, é necessário verificar se os apartamentos objetos da ação serão atingidos pela obra.

OBSERVAÇÕES RELEVANTES SOBRE A ÁREA ATINGIDA:

1. A área avaliada no presente laudo refere-se à poligonal atingida indicada no documento de nº 4000-V-008 que é de 23.193,00m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 87	Nome da propriedade -		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 23.193,00	Município Ilhéus	Estado BA

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome Paulo de Tarso Santos Pinheiro e Outros		
Nacionalidade Brasileiro	Profissão Médico	
Estado Civil Casado	Nº Documento de Identidade -	CPF 36049271534

DADOS DO CÔNJUGE

Nome Soraia Maria Santos			
CPF -	Nº Documento de identidade -	Profissão -	Nacionalidade -

DADOS DO POSSEIRO

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

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

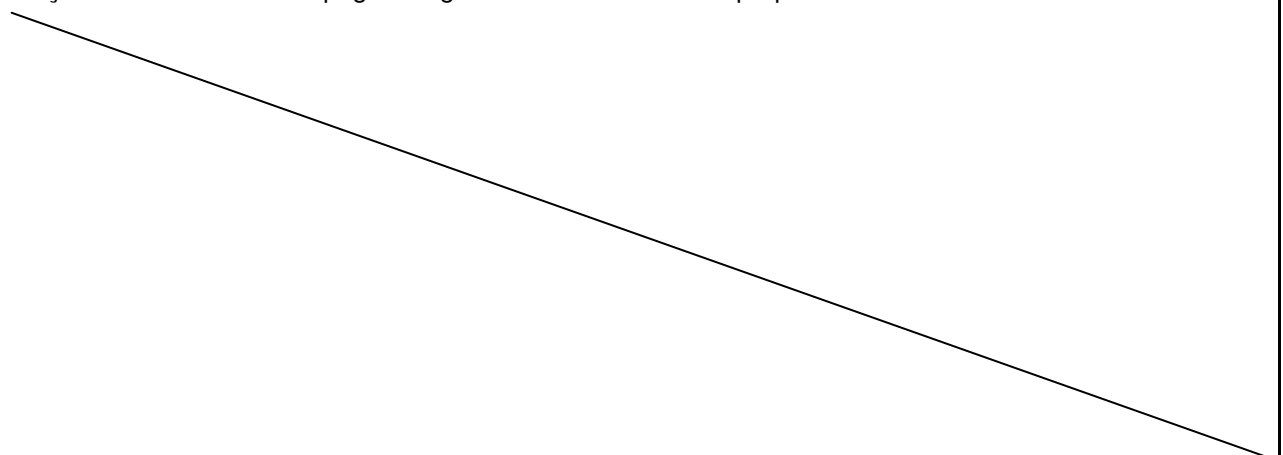
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Matrícula nº4.116		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m²):	23.193,00	Área atingida (m²):	23.193,00
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: Paulo de Tarso Santos Pinhiero

NOME DA PROPRIEDADE: -

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 087

CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano

ÁREA ATINGIDA: 23.193,00m²

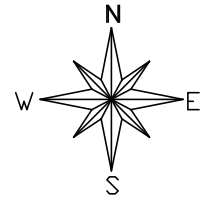
Confrontantes			
Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
086	Carlos Mendonça	120	Dr. Guilherme
088	José da Silva		

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=492.965,106 e N=8.377.881,816, seguindo com azimute 177°57'50" e distância 57,90m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.967,163 e N=8.377.823,953. Deste com azimute de 262°07'32" e distância 158,39m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.810,266 e N=8.377.802,253. Deste com azimute de 262°17'06" e distância 20,78m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.789,671 e N=8.377.799,463. Deste com azimute de 263°31'13" e distância 20,59m chega-se ao vértice P5 com coordenadas E=492.769,209 e N=8.377.797,139. Deste com azimute de 263°25'49" e distância 6,48m chega-se ao vértice P6 com coordenadas E=492.762,775 e N=8.377.796,398. Deste com azimute de 261°50'06" e distância 212,19m chega-se ao vértice P7 com coordenadas E=492.552,741 e N=8.377.766,263. Deste com azimute de 258°28'05" e distância 14,87m chega-se ao vértice P8 com coordenadas E=492.538,170 e

N=8.377.763,290. Deste com azimute de $265^{\circ}10'57''$ e distância 9,38m chega-se ao vértice P9 com coordenadas E=492.528,820 e N=8.377.762,502. Deste com azimute de $346^{\circ}09'19''$ e distância 22,33m chega-se ao vértice P10 com coordenadas E=492.523,476 e N=8.377.784,186. Deste com azimute de $8^{\circ}54'53''$ e distância 5,66m chega-se ao vértice P11 com coordenadas E=492.524,353 e N=8.377.789,777. Deste com azimute de $3^{\circ}07'52''$ e distância 21,18m chega-se ao vértice P12 com coordenadas E=492.525,510 e N=8.377.810,927. Deste com azimute de $83^{\circ}45'37''$ e distância 13,74m chega-se ao vértice P13 com coordenadas E=492.539,165 e N=8.377.812,420. Deste com azimute de $81^{\circ}16'03''$ e distância 21,05m chega-se ao vértice P14 com coordenadas E=492.559,972 e N=8.377.815,616. Deste com azimute de $81^{\circ}30'50''$ e distância 228,046m chega-se ao vértice P15 com coordenadas E=492.785,521 e N=8.377.849,269. Deste com azimute de $70^{\circ}38'33''$ e distância 45,11m chega-se ao vértice P16 com coordenadas E=492.828,083 e N=8.377.864,222. Deste com azimute de $82^{\circ}40'59''$ e distância 138,15m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área= 23.193,00m².



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

N(Y)=8.378.000

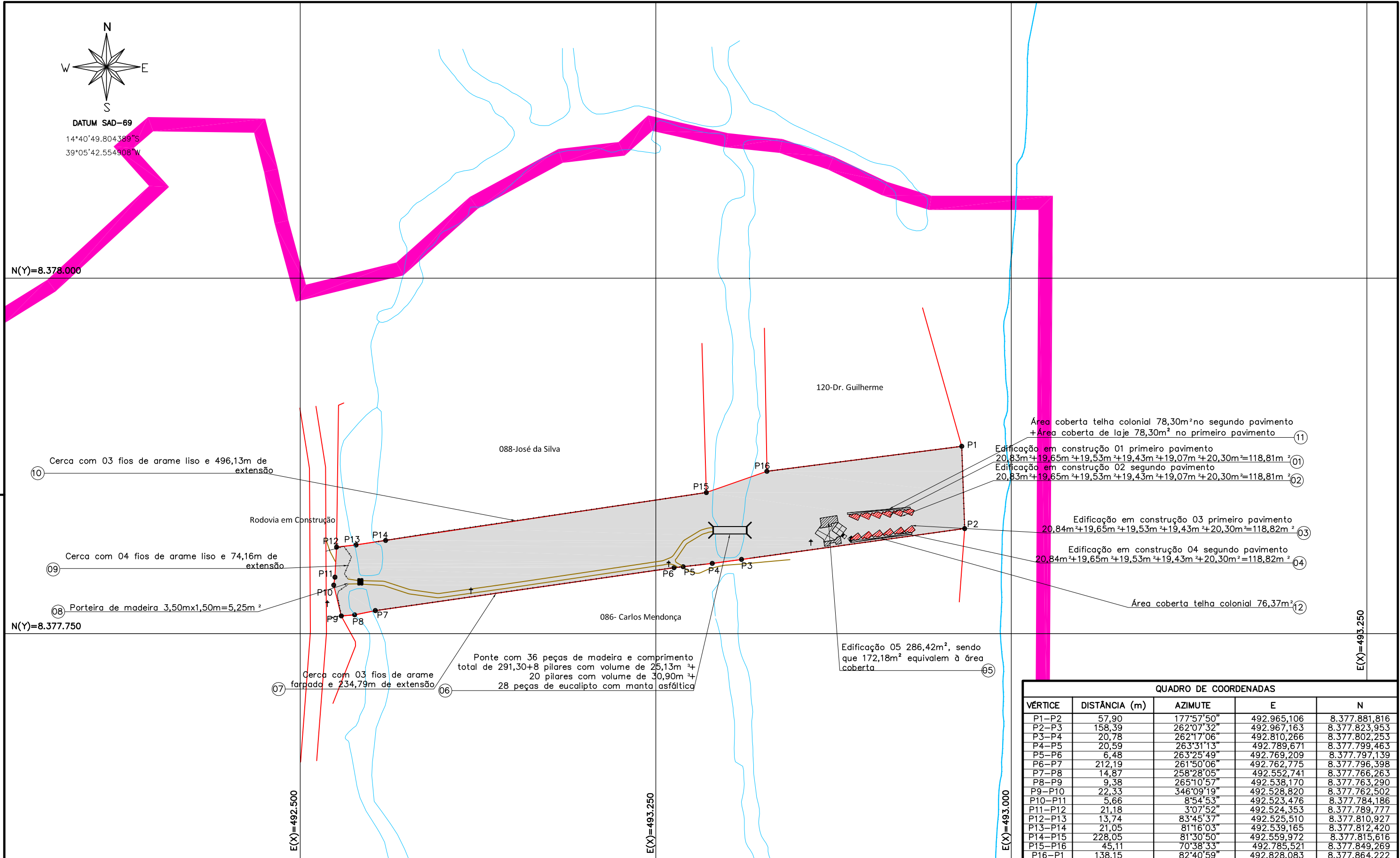
N(Y)=8.377.750

E(X)=492.500

E(X)=493.250

E(X)=493.000

E(X)=493.250



- ⑪ Área coberta telha colonial 78,30m² no segundo pavimento + Área coberta de laje 78,30m² no primeiro pavimento
- ⑩ Edificação em construção 01 primeiro pavimento 20,83m²+19,65m²+19,53m²+19,43m²+19,07m²+20,30m²=118,81m²
- ⑨ Edificação em construção 02 segundo pavimento 20,83m²+19,65m²+19,53m²+19,43m²+19,07m²+20,30m²=118,81m²
- ⑧ Edificação em construção 03 primeiro pavimento 20,84m²+19,65m²+19,53m²+19,43m²+20,30m²=118,82m²
- ⑦ Edificação em construção 04 segundo pavimento 20,84m²+19,65m²+19,53m²+19,43m²+20,30m²=118,82m²
- ⑥ Área coberta telha colonial 76,37m²

QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	57,90	177°57'50"	492.965,106	8.377.881,816
P2-P3	158,39	262°07'32"	492.967,163	8.377.823,953
P3-P4	20,78	262°17'06"	492.810,266	8.377.802,253
P4-P5	20,59	263°31'13"	492.789,671	8.377.799,463
P5-P6	6,48	263°25'49"	492.769,209	8.377.797,139
P6-P7	212,19	261°50'06"	492.762,775	8.377.796,398
P7-P8	14,87	258°28'05"	492.552,741	8.377.766,263
P8-P9	9,38	265°10'57"	492.538,170	8.377.763,290
P9-P10	22,33	346°09'19"	492.528,820	8.377.762,502
P10-P11	5,66	8°54'53"	492.523,476	8.377.784,186
P11-P12	21,18	3°07'52"	492.524,353	8.377.789,777
P12-P13	13,74	83°45'37"	492.525,510	8.377.810,927
P13-P14	21,05	81°16'03"	492.539,165	8.377.812,420
P14-P15	228,05	81°30'50"	492.559,972	8.377.815,616
P15-P16	45,11	70°38'33"	492.785,521	8.377.849,269
P16-P1	138,15	82°40'59"	492.828,083	8.377.864,222

NOTAS		REFERÊNCIAS		EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:		SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL		DETALHE DO TERRENO E PROPRIETÁRIO		ESCALA:
— LIMITES DO LOTE ■ ÁREA ATINGIDA — ÁREA DO PROJETO ■ BENFEITORIAS REPRODUTIVAS		■ MATA				ILHÉUS/BA		NÚMERO DA PROPRIEDADE: 087		1/2.500
R.T.: LUCAS RIBEIRO HORTA - CREA 70352/D		LOCAL E DATA: Ilhéus/BA - Out/2013		AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES		PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Paulo de Tarso Santos Pinheiro e Outros		NOME DA PROPRIEDADE: -		1/1
DATA	EXECUT.	VISTO	APROV.							FORMATO: A3
										REV. 00

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
23.193,00	23.193,00	R\$ 14,89	R\$ 345.343,77

EDIFICAÇÕES

Nº Croqui	Tipo	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Depreciação	Valor Total (R\$)
01	Edificação 01	118,81	R\$ 806,54	0,194	R\$ 18.590,05
02	Edificação 02	118,81	R\$ 806,54	0,194	R\$ 18.590,05
03	Edificação 03	118,82	R\$ 806,54	0,194	R\$ 18.591,62
04	Edificação 04	118,82	R\$ 806,54	0,194	R\$ 18.591,62
05	Edificação 05	286,42	R\$ 768,16	0,194	R\$ 42.683,18
Total					R\$ 117.046,52

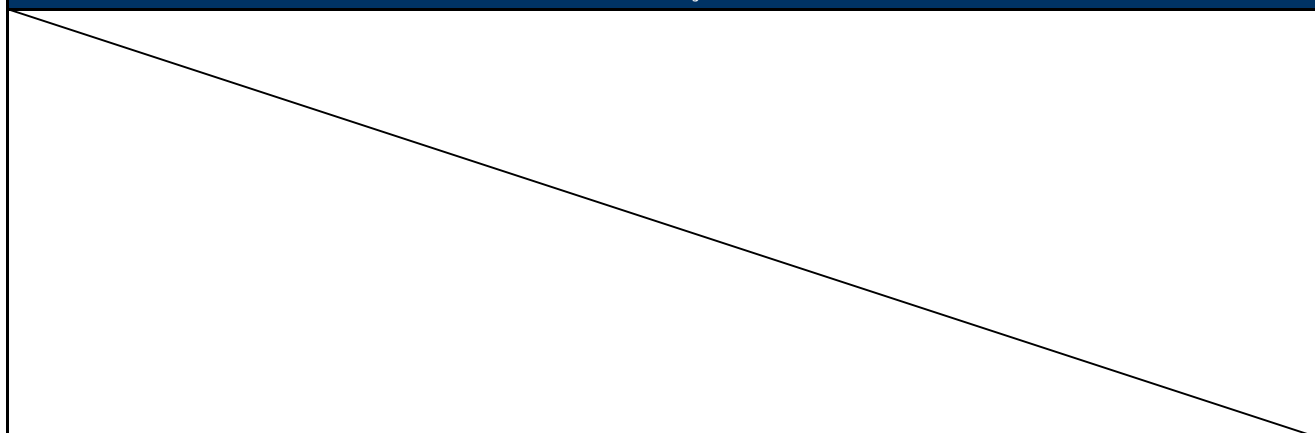
BENFEITORIAS

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Depreciação	Valor Total (R\$)
06	Ponte de madeira	m	291,30	R\$ 34,00	0,691	R\$ 6.843,80
06	Pilares (8 unid)	m ³	25,13	R\$ 578,53	0,691	R\$ 10.046,08
06	Pilares (20 unid)	m ³	30,90	R\$ 578,53	0,691	R\$ 12.352,71
06	Peças de eucalipto (diâmetro:0,50)	m	69,15	R\$ 257,00	0,691	R\$ 12.280,14
06	Peças de eucalipto (diâmetro:0,30m)	m	36,50	R\$ 105,00	0,691	R\$ 2.648,26
07	Cerca de arame	m	234,79	R\$ 21,31	0,721	R\$ 3.607,43
08	Porteira	m ²	5,25	R\$ 244,07	0,737	R\$ 944,37
09	Cerca de arame	m	74,16	R\$ 12,47	0,721	R\$ 666,76
10	Cerca de arame	m	496,13	R\$ 10,43	0,809	R\$ 4.186,28
11	Área coberta Telha	m ²	78,30	R\$ 111,67	0,732	R\$ 6.400,43
11	Área coberta de laje	m ³	78,30	R\$ 78,30	0,399	R\$ 2.446,23
12	Área coberta Telha	m ²	76,37	R\$ 182,32	0,564	R\$ 7.853,01
Total						R\$ 70.275,50

PLANTAS

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Caju	pés	65	R\$ 764,00
Coco	pés	98	
Dendê	pés	30	
Manga	pés	4	
Limão	pés	2	

OBSERVAÇÕES


--

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 01


DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

 Edificação em construção 01 - primeiro pavimento com áreas de 20,83m²+19,65m²+19,53m²+19,43m²+19,07m²+20,30m², totalizando 118,81m²
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 type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input checked="" 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 type="checkbox"/> Porta externa
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Metálica	<input checked="" type="checkbox"/> Cimento	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Porta interna	<input type="checkbox"/> Porta interna
<input type="checkbox"/> Metálica	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Reboco	<input type="checkbox"/> Janela	<input type="checkbox"/> Janela
<input type="checkbox"/> Tijolo aparente	<input type="checkbox"/> Amianto	<input type="checkbox"/> Chão batido	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" 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 EDIFICAÇÃO

 Edificação em construção 02 - segundo pavimento com áreas de 20,83m²+19,65m²+19,53m²+19,43m²+19,07m²+20,30m², totalizando 118,81m²
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 type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input checked="" 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 type="checkbox"/> Porta externa
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Cimento	<input type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Porta interna	<input type="checkbox"/> Porta interna
<input type="checkbox"/> Metálica	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Reboco	<input type="checkbox"/> Janela	<input type="checkbox"/> Janela
<input type="checkbox"/> Tijolo aparente	<input type="checkbox"/> Amianto	<input type="checkbox"/> Chão batido	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" 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: 03


DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

 Edificação em construção 03 - primeiro pavimento com áreas de 20,84m²+19,65m²+19,53m²+19,43m²+20,30m², totalizando 118,82m²
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 type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Janela
<input type="checkbox"/> Tijolo aparente	<input type="checkbox"/> Amianto	<input type="checkbox"/> Chão batido	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" 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: 04


DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

 Edificação em construção 04 - segundo pavimento com áreas de 20,84m²+19,65m²+19,53m²+19,43m²+20,30m² , totalizando 118,82m²
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 type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Janela
<input type="checkbox"/> Tijolo aparente	<input type="checkbox"/> Amianto	<input type="checkbox"/> Chão batido	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" 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: 05


DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

 Edificação 05 com área de 286,42m², sendo que 172,18m² pertencem à área coberta

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 type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Janela
<input type="checkbox"/> Tijolo aparente	<input type="checkbox"/> Amianto	<input type="checkbox"/> Chão batido	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" 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: 06


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

36 peças de madeira com comprimento total de 291,30m

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: 06


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 08 pilares de concreto com volume total de 25,13m³, sendo 1,00m de diâmetro e 1,00m de altura

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 = 25,13 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 GNAISSÉ, 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
			m ³	25,13	R\$ 14.538,46
4.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESTRUTURAS E ALVENARIAS				R\$ 14.538,46
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 14.538,46

* 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: 06


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 20 pilares de concreto com volume total de 30,90m³, sendo 0,60m de diâmetro e 1,50m de altura

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 = 30,90 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<=12,5mm (INCLUSIVE LANÇAMENTO DO CONCRETO)	Concreto	Aço	Lançamento	Total	m³	30,90	R\$ 17.876,58
		R\$ 251,25	R\$ 281,00	R\$ 46,28	R\$ 578,53			
4.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESTRUTURAS E ALVENARIAS							R\$ 17.876,58
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)								R\$ 17.876,58

* 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: 06


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

03 peças de eucalipto com manta asfáltica com diâmetro de 0,50m e comprimento individual de 23,05m
 05 peças de eucalipto com manta asfáltica com diâmetro de 0,30m e comprimento individual de 5,10m
 peças de eucalipto com manta asfáltica com diâmetro de 0,30m e comprimento individual de 0,55m

20

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
Eucalipto	Eucalipto com diâmetro 0,50 m	R\$ 237,00/m
	Eucalipto com diâmetro 0,30 m	R\$ 85,00/m
Fonte: www.martinezmadeiras.com.br		

Descrição	Tipo	Custo Unitário
Manta Asfáltica	Manta asfáltica Torodin	R\$ 20,00/m
Fonte: www.viapol.com.br		

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 07


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 03 fios arame farpado e 234,79m 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
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Cerca
DIMENSÃO = 234,79 m
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS				PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
11	MUROS E CERCAS							
11.1.3	CERCAS	CERCA DE ARAME FARPADO COM MOURÕES DE MADEIRA	Mourão	3 fios	Ferragens	Mão de obra	Total	
			R\$ 9,59	R\$ 1,29	R\$ 3,94	R\$ 6,49	R\$ 21,31	m 234,79 R\$ 5.003,37
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS							R\$ 5.003,37
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)								R\$ 5.003,37

* 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: 09


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 04 fios arame liso e 74,16m 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 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 = 74,16 m
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS						PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
11	MUROS E CERCAS									
11.1.3	CERCAS	CERCA DE ARAME LISO COM MOURÕES DE MADEIRA	Mourão	4 fios	Ferragens	Mão de obra	Total			
			R\$ 3,59	R\$ 2,04	R\$ 3,34	R\$ 6,49	R\$ 12,47	m	74,16	R\$ 924,78
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS									R\$ 924,78
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)										R\$ 924,78

* 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: 10


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 03 fios de arame liso e extensão de 496,13m

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 = 496,13 m
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS						PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
MUROS E CERCAS										
11.1.3	CERCAS	CERCA DE ARAME LISO COM MOURÕES DE MADEIRA	Mourão	3 fios	Ferragens	Mão de obra	Total			
			R\$ 9,59	R\$ 1,53	R\$ 3,94	R\$ 6,49	R\$ 10,43	m	496,13	R\$ 5.174,64
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS									R\$ 5.174,64
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)										R\$ 5.174,64

* 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: 11


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 Área coberta com telha colonial e área de 78,30m² no segundo pavimento

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 - Área coberta
DIMENSÃO = 78,30 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				
	Elementos	Engradamento	Cobertura	Total	
5.1.1	TELHADO EM TELHAS DE BARRO TIPO FRANCESA (INCLUSIVE ENGRADAMENTO)	R\$ 78,28	R\$ 33,39	R\$ 111,67	m ² 78,30 R\$ 8.743,76
5.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA TELHADOS E COBERTURAS				R\$ 8.743,76
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 8.743,76

* 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: 11


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 Área coberta de laje com área 78,30 m² no primeiro pavimento

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 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 checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO
BENFEITORIA - Área coberta
DIMENSÃO = 78,30 m²
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
3	LAJES E FORROS				
3.13	LAJES PRE-MOLDADA - INCLUSIVE CAPEAMENTO COM ESPESURA DE 4cm				
	Elementos	Selador	Pintura	Total	
	SEM REVESTIMENTO INTERNO (APARENTE)			R\$ 70,31	m ² 78,30 R\$ 5.505,27
3.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA LAJES E FORROS				R\$ 5.505,27
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 5.505,27

* Referências:

- 1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58 - EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013
- 2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO N° 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013
- 3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 12


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 Área coberta telha colonial 76,37m²
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 - Área coberta
DIMENSÃO = 76,37 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	Engradamento	Cobertura	Total		
	TELHADO EM TELHAS DE BARRO TIPO FRANCESA (INCLUSIVE ENGRADAMENTO)	R\$ 78,28	R\$ 33,39	R\$ 111,67	m ² 76,37 R\$ 8.528,24	
5.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA TELHADOS E COBERTURAS				R\$ 8.528,24	
6	PISOS, SOLEIRAS E RODAPÉS E PAVIMENTAÇÃO					
6.1	ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA					
6.1.1	PISOS	Elemento	Contrapiso	Acabamento	Total	
		PISO CERÂMICO ASSENTADOS COM ARGAMASSA DE CIMENTO E AREIA-13	R\$ 21,04	R\$ 49,61	R\$ 70,65	m ² 76,37 R\$ 5.395,54
6.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA PISOS, SOLEIRAS E RODAPÉS				R\$ 5.395,54	
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 13.923,78	

* 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA - a pedido do Governo da Bahia, através da Casa Civil, Ofício nº 3-4/2013, 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. 170 do livro 2-II de Registro Geral, a matrícula sob nº 4.116, datada de 15 de agosto de 1987, referente a uma área de terras designada pelo número 01 (um) da Fazenda "OLÂNDI", situada no distrito de Aritaguá, deste Município, medindo 12 (doze) hectares, 82 (oitenta e dois) ares e 10 (dez) centiares, formada pelos lotes de números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, assim caracterizados: LOTE 01 - 16.351,98m²; LOTE 02 - 17.457,38m²; LOTE 03 - 16.351,98m²; LOTE 04 - 13.138,96m²; LOTE 05 - 12.723,45m²; LOTE 06 - 11.497,23m²; LOTE 07 - 8.775,00m²; LOTE 08 - 6.986,93m². Proprietários: **ANGELITO TAVARES DIAS** e **MARIA CARMEM PESSOA DIAS**, brasileiros, agricultores, casados entre si, CIC/MP 007.768.665-91, residentes nesta cidade. Título aquisitivo: 12.972, fl. 84, livro 3-K de Transcrição das Transmissões, deste Cartório. O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca Maria Pereira Lavigne de Souza, l. foram efetuados nesta matrícula os registros e as averbações do teor seguinte: -----

R-1-4.116. Feito em 01 de setembro de 1987, nos termos da Escritura de Compra e Venda de 31 de agosto de 1987, lavrada nas Notas do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca, Raymundo Pacheco Sá Barretto, fl. 158, o lote de terreno de número 05 (cinco) constante da presente matrícula medindo 58,40m de frente para a Rodovia Ilhéus/Serra Grande: 50,00m de fundo, na divisa com a Japará: 248,50m de frente a fundo do lado Norte na divisa com o lote 04: 221,00m do lado Sul na divisa com o lote 06, perfazendo uma área global de 12.723,45m², foi adquirido por **JOSÉ SILVA FERREIRA**, brasileiro, agricultor, CIC/MP 008.514.505-04, casado com Adelina de Santana Ferreira, residente em Itabuna-BA, por compra feita a **ANGELITO TAVARES DIAS** e sua esposa, **MARIA CARMEM PESSOA DIAS**, brasileiros, agricultores, CIC/MP 007.768.665-91, residente nesta cidade, pelo preço de C/\$ 80.000,00 (oitenta mil cruzados). O referido é verdade. (a.) Blanca M. P. L. Souza.-----

R-2-4.116. Feito em 14 de junho de 1988, nos termos da Escritura de Compra e Venda de 28 de dezembro de 1987, lavrada nas Notas do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca, Raymundo Pacheco Sá Barretto, fl. 133, livro 190, os lotes de números 06 (seis) e 07 (sete) descritos na presente matrícula foram adquiridos por **ANTONIO FERREIRA DE BRITO**, casado com Alice Maria dos Santos Brito, CIC/MP 013.100.115-91, **ALBA EVANGELISTA DA SILVA**,-----

desquitada, professora, CIC/MF 206.884.745-00, **QUINTINO REIS DE ARAÚJO**, casado com Ana Amélia Lins Guimarães Araújo, CIC/MF 114.280.905-68, **JOSAFÁ MALTA**, casado com Elília Malta, CIC/MF 013.844.575-34, **ANTONIO ELIAS DA SILVA**, casado com Janine Lucia Muniz Matos Silva, CIC/MF 062.733.785-68, **BENITEZ SOUSSA SOLLA**, solteiro, CIC/MF 152.053.395-00, **RAIMUNDO CESAR CARILO DE OLIVEIRA**, casado com Silvia Maria Sant'Anna de Oliveira, CIC/MF 072.715.305-68, brasileiros, residentes em Buerarema-BA, por compra feita a **ANGELITO TAVARES DIAS** e sua esposa, **MARIA CARMEM PESSOA DIAS**, brasileiros, agricultores, CIC/MF 007.768.665-91, residentes nesta cidade, pelo preço de Cz\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros). **OBSERVAÇÃO**: o lote de número 06 (seis) mede 11.497,23m² e o de número 07 (sete) mede 8.775,00m² perfazendo um total de 20.272,23m². O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca M. P. L. Souza.

R-3-4.116. Feito em 01 de dezembro de 1988, nos termos da Escritura de Compra e Venda e Cessão de Posse de 07 de janeiro de 1988, lavrada nas Notas do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca, Raymundo Pacheco Sá Barretto, fl. 197, livro 167, o lote de terreno de número 08 (oito), constante da presente matrícula, com a área global de 6.986,93m², tendo 50,40m de frente para a Rodovia Ilhéus/Serra Grande, 48,60m de fundo na divisa com o rio Japará, 150,50m de frente a fundo de um lado no limite com o lote 07, de Antonio Ferreira de Brito e Outros e 131,79m de frente a fundo na divisa com Francisco dos Santos, foi adquirido por **NILTON SANTOS DE BRITO**, casado com Maria Jeanne Lins de Brito, CIC/MF 125.680.665-04, e **ADELINO EDUARDO MORAIS LINS**, solteiro, CIC/MF 232.058.225-87, brasileiros, residentes em Buerarema, por compra feita a **ANGELITO TAVARES DIAS** e sua esposa, **MARIA CARMEM PESSOA DIAS**, qualificados acima, pelo preço de Cz\$ 100.000,00 (cem mil cruzados). O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca M. P. L. Souza.

R-4-4.116. Feito em 01 de dezembro de 1988, nos termos da Escritura de Compra e Venda e Cessão de Posse de 27 de setembro de 1988, lavrada nas Notas do Tabelião do 2º Ofício da Comarca de Itabuna-BA, João da Silva Ribeiro, fl. 22, livro 280, a metade do lote número 08 (oito) constante da presente matrícula foi adquirido por **ADELINO EDUARDO MORAIS LINS**, brasileiro, solteiro, bancário, CIC/MF 232.058.225-87, residente em Buerarema-BA, por compra feita a **NILTON SANTOS DE BRITO** e sua esposa, Maria Jeanne Lins de Brito, brasileiros, comerciantes, CIC/MF 125.680.665-04, residentes em Buerarema-BA, pelo preço de Cz\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzados). Vide R-3-4.116. O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca M. P. L. Souza.

R-5-4.116. Feito em 18 de setembro de 1990, nos termos da Escritura de Compra e Venda e Cessão de Posse de 03 de setembro de 1990, lavrada nas Notas do Tabelião do 3º Ofício desta Comarca, fl. 21, livro 190, 30.066,00m² do imóvel constante da presente matrícula foram adquiridos por **GILDÁSIO MARTINS LINS**, casado, empresário, CIC/MF 003.122.665-53, para seu filho **EDUARDO ALEXANDRE SEIXAS LINS**, solteiro, engenheiro agrônomo, CIC/MF 186.103.075-49, brasileiros, residentes nesta cidade, por compra feita a **ANGELITO TAVARES DIAS** e sua esposa, **MARIA CARMEM PESSOA DIAS**, qualificados acima, pelo preço de CR\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros). **OBSERVAÇÃO**: Dita área passa ter a denominação de "SÍTIO IRMÃO SOL IRMÃ LUA", limitando-se pela frente com a Rodovia Ilhéus/Serra Grande, ao fundo com o rio Almada (divisa natural), ao Sul com Francisco Xavier de Aleluia, ao Norte com Maria Carmem Pessoa Dias. O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca M. P. L. Souza. **VIDE MATRÍCULA Nº 5.858, FLS. 199V, DO LIVRO 2-M. ÁREA TITULADA.**

AV-6-4.116. Feita em 18 de setembro de 1990, nos termos da Escritura constante do R-5-4.116 acima, para constar que o bem objeto da presente matrícula fica gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca M. P. L. Souza.

Livro 2-J, fls. 235 - R-7-4.116. Feito em 29 de novembro de 1990, nos termos da Escritura de Compra e Venda de 14 de novembro de 1990, lavrada nas Notas do Tabelião da Comarca de Buerarema-BA, fl. 24, livro 66-A, 1/7 (uma sétima) parte dos lotes de números 06 (seis) e 07 (sete) constante da presente matrícula foi adquirida por **ADRIENE ALVES SANTOS**, funcionária pública federal, CIC/MF 025.195.425-00 e **ARLENE ALVES SANTOS**, professora, CIC/MF 050.608.005-63, brasileiras, solteiras, residentes em Itabuna-BA, por compra feita a **JOSAFÁ MALTA** e sua esposa **Elilia Souza Barreto Malta**, brasileiros, comerciantes, CIC/MF 013.844.575-34, residentes em Nova Canaã-BA, pelo preço de CR\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros). Vide R-2-4.116, fl. 170, livro 2-II. O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca M. P. L. Souza.

R-8-4.116. Feito em 27 de novembro de 1991, nos termos da Escritura de Compra e Venda de 25 de novembro de 1991, lavrada nas Notas do Tabelião do 1º Ofício desta Comarca, fl. 153, livro 201, o lote de terreno designado pelo número 03 (três) objeto da presente matrícula, medindo 16.351,98m², foi adquirido por **GUNTER SOBISCH**, alemão, comerciante, casado com **Margarida Valeska Isolde Sobisch**, CIC/MF 003.314.308-00, residente nesta cidade, por compra feita a **ANGELITO TAVARES DIAS** e sua esposa, **MARIA CARMEM PESSOA DIAS**, brasileiros, agricultores, CIC/MF 007.768.665-91, residentes nesta cidade, pelo preço de CR\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros). O referido é verdade. (a.) O Oficial substituto: Antonio Francisco Leal Lavigne de Lemos.

R-9-4.116. Feito em 20 de maio de 1993, nos termos da Escritura de Compra e Venda e Cessão de Posse de 30 de abril de 1993, lavrada nas Notas do Tabelião do 1º Ofício da Comarca de Itabuna-BA, fl. 141, livro 01-A, 2.420,00m² (dois mil, quatrocentos e vinte metros quadrados) dos lotes de números 06 e 07 (sete), objetos da presente matrícula foram adquiridos por **CYRIL PEREIRA DE MATTOS**, brasileiro, casado, advogado, CIC/MF 035.059.395-00, residente em Itabuna, por compra feita a **BENÍTEZ SOUSSA SOLLA** e sua esposa **Maria Luiza Moraes Lins Solla**, brasileiros, comerciantes, CIC/MF 152.053.395-00, residentes em Itabuna-BA, pelo preço de CR\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de cruzeiros). Vide R-2-4.116, fl. 170, livro 2-II. O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca Maria P. L. Souza.

R-10-4.116. Feito em 18 de janeiro de 1994, nos termos da Escritura de Compra e Venda e Cessão de Posse de 02 de abril de 1993, lavrada nas Notas da Tabelião do 2º Ofício da Comarca de Itabuna-BA, fl. 104, livro 310, o lote de terreno de número 08 (oito) medindo 6.986,93m² do imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO**, brasileiro, casado, médico, CIC/MF 360.492.715-34, residente em Itabuna-BA, por compra feita a **ADELINO EDUARDO MORAIS LINS**, brasileiro, solteiro, bancário, CIC/MF 232.058.225-87, residente em Itabuna-BA, pelo preço de CR\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de cruzeiros). Vide R-3 e R-4-4.116, fl. 189, livro 2-I. O referido é verdade. (a.) A Oficial: Branca M. P. L. Souza.

Livro 2-L, fls. 21v - R-11-4.116. Feito em 24 de fevereiro de 1995, nos termos da Escritura de Compra e Venda de 26 de dezembro de 1994, lavrada nas Notas da Tabelião do 1º Ofício desta Comarca, Bel^a. Alides Correia Araújo, fls. 187, livro 215, uma área global de 7.755,00m² (sete

mil, setecentos e cinquenta e cinco metros quadrados) do imóvel constante da presente matrícula foi adquirida por PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO, brasileiro, médico, casado com Sara França Spínola Pinheiro, residente e domiciliado na cidade de Itabuna-BA, CPF nº 360.492.715-34 e ANTONIO EDSON LOPES, brasileiro, médico, casado com Maria Thais Simões Lopes, residentes e domiciliados na cidade de Itabuna-BA, CPF nº 109.557.125-72, por compra feita a ANGELITO TAVARES DIAS e sua esposa, MARIA CARMEM PESSOA DIAS, qualificados acima, pelo preço de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais). O referido é verdade. (a) A Oficial designada: Maria Rita Moreira Alves.

R-12-4.116. Feito em 08 de março de 1995, nos termos Mandado de Penhora, expedido pelo Dr. Helvécio Giudice de Argôllo, Juiz de Direito substituto da 3ª Vara Cível e Comercial desta Comarca, nos autos do Processo de Execução nº 12.405/95, movido pelo BANCO DO BRASIL S. A, contra ANGELITO TAVARES DIAS, o restante da área da presente matrícula, ou seja, 9.127,32m² (nove mil, cento e vinte e sete e trinta e dois metros quadrados), fica penhorado, conforme dito mandado em nome do BANCO DO BRASIL S.A, cuja cópia fica arquivada neste Cartório e de acordo com a AV-13-4.116, feita em 26 de março de 1996, por determinação do Dr. Jorge Luiz Dias Ferreira, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, datada de 25 de março de 1996 e que fica arquivada neste Cartório para todos os fins de direito, procedo ao cancelamento do registro da penhora que incidia sobre 9.127,32m² do imóvel constante da presente matrícula, ou seja, o R-12-4.116 acima, que fica considerado inexistente, em virtude de ter o devedor, Angelito Tavares Dias, liquidado a sua dívida com o Banco do Brasil S. A. Foi recolhido o DAJ nº 102888. O referido é verdade. (a.) A Oficial: Jerusa Andrade Moreira.

R-14-4.116. Feito em 04 de abril, pela Cédula de Crédito Comercial nº PON 96/10401, de 24/12/1996, no valor de R\$ 60.473,00, vencível em 24/12/2000, juros de 25% ao ano e pagamento na praça de Itabuna-BA, em que é credor, o BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A - BNB, por sua agência de Itabuna-BA e devedora JAPARÁ EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA, CGC-MF 73.828.378/0001-51, representada por Sara França Spínola Pinheiro, casada, administradora de empresa, CPF nº 370.268.285-68, tendo como avalista interveniente hipotecantes, Paulo de Tarso Santos Pinheiro, casado, administrador de empresa, CPF 360.492.715-34; Plínio Barreto de Santana e Rejane Lima Machado de Santana, ele médico, CPF nº 220.426.445-87, ela advogada, CPF nº 317.820.785-68; Antonio Edson Lopes e Maria Thais de Souza Simões Lopes, casados, médicos, CPFs 109.557.125-72 e 186.816.625-20 respectivamente, todos brasileiros, residentes em Itabuna-BA, o LOTE nº 08 E UMA ÁREA DE 7.755,00M², constantes do R-10 e R-11 desta matrícula, foram dados em hipoteca de 1º grau, na forma da DECISÃO assinada pelo Dr. Helvécio Giudice de Argôllo, juiz de Direito, em 26/02/1997, conforme deliberação da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, através da Instrução CGC 001/97-AE, publicada no D.P.J de 04/03/1997, que fica arquivada neste Cartório. O referido é verdade. DAJ nº 623567; e a AV-15-4.116, feita em 04 de abril de 1997, nos termos do Aditivo de Re-ratificação à Cédula descrita no R-14 acima, datada de 18/02/1997, faço constar as "CARTAS DE ANUÊNCIA" expedidas e assinadas pelo Diretor Geral do Instituto de Terras da Bahia - INTERBA, Elton Carlos de Oliveira Silva, em 07/03/1997, as quais autorizam os requerentes PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO, ANTONIO EDSON LOPES e PLÍNIO BARRETO DE SANTANA, qualificados acima, a ocuparem e beneficiarem as áreas de terras do domínio do Estado denominadas "Sítio Japara I", "Sítio Japara II" e "Sítio Japara III", situados na Barra do Abeilard, distrito de Aritaguá, deste Município, cujas medição e titulação foram requeridas conforme "Declaração" expedida pelo Escritório Local do mesmo Órgão e que fica tudo arquivado neste Cartório para os fins de direito. O referido é verdade. DAJ nº 623579, ficam cancelados de acordo com a averbação a seguir: AV-16-4.116, datada de 10 de agosto de

2001, procede-se ao cancelamento do R-14 e AV-15, desta matrícula, referentes à Cédula Hipotecária nº PON-96/10401, conforme Autorização dada pelo credor, Banco do Nordeste do Brasil S.A, de 01 de agosto de 2001 e que aqui arquivei, ficando os imóveis liberados da hipoteca. O referido é verdade. DAJ nº 361230-AO. (*) A Oficial: Jerusa Andrade Moreira.

OBSERVAÇÃO: Vide título registrado às fls. 81 do livro 2-O referente ao lote 08 - matrícula nº 6.144. Vide título registrado, fls. 81-v, matrícula 6.145, referente ao R-11/4.116. Vide título registrado às fls. 199-v do livro 2-M referente ao R-5 e AV-6 das matrículas 5.858 e 4.116 respectivamente. As áreas não tituladas não são passíveis de registro por se tratar de terras pertencentes ao Estado da Bahia, matriculadas anteriormente por inobservância dos preceitos legais, até que o detentor da posse requeira e receba o TÍTULO DE DOMÍNIO DO ESTADO. Esse é o conteúdo da matrícula reportada. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus-BA, 31 de julho de 2013. O OFICIAL DESIGNADO:

Paulo Frederico L. Mielke, Oficial
ARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFÍCIO - COMARCA DE ILHÉUS-BA
Luan Espinosa Berbet de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.652-130 ILHÉUS-BA



VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL	02146274 70	DATA DE EXPEDIÇÃO	03/11/2006
NCM			
RELACIONADO	PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO		
RELACIONADO	RADAMANTO PORTELA PINHEIRO		
RELACIONADO	ELAINE SANTOS PINHEIRO		
NOME	FIRMINO ALVES BA	DATA DE NASCIMENTO	21/10/1963
DOB (LUGAR)	GER-CAS CM-SALVADOR-BA		
DOB (LUGAR)	DST-NAZARE L-803 F-230 R-001113		
CPF	360498715 34		
SALVADOR - BA	<i>Paulo de Tarso Santos Pinheiro</i> REGISTRADOR		

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

DEMONSTRATIVO DE CONSUMO DESTA NOTA FISCAL									
Número do Medidor	Tipo de Função	Anterior		Atual		Nº dias	Constante	Ajuste	Consumo
		Data	Leitura	Data	Leitura				
60989206	CAT	12/05/2012	22.600,00	12/06/2012	23.085,00	31	1,00000		485,00

DURAÇÃO E FREQUÊNCIA DAS INTERRUPÇÕES						NÍVEL DE TENSÃO		
Descrição	Conjunto	Valor Ajustado	Meta Mensal	Meta Trim.	Meta Anual	Tensão Nominal (V)	Limite de Variação (V)	
							Mínimo	Máximo
DIC - Nº de horas sem energia	ITABUNA	0,00	11,01	22,02	44,07	127	116	133
FC - Nº de vezes sem energia		0,00	7,74	15,49	30,98	220	201	231
DMIC - Duração máxima de interrupção contínua		0,00	5,58	0,00	0,00			

EURO - Valor do encargo de uso do sistema de distribuição a R\$ 120,58

Data Prevista para a próxima leitura: 12/07/2012



PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO
 PX SHOPPING JEQUITIBA
 RUA J 96 G AP-401
 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CLAUDE MONET
 JARDIM VITÓRIA/ITABUNA
 45609-999 ITABUNA BA



Conta Contrato: 0221558073
 Medidor: 60989206
 Un. Leitura: 03171127
 Sequência: 00213
 Poste: 7079578

www.coelba.com.br

As demonstrações financeiras, societárias e regulatórias, estão disponíveis no site da empresa: www.coelba.com.br

SÃO JOÃO DO BÃO
É COM SEGURANÇA
E MUITA ANIMAÇÃO.

- Não solte baldes.
- Solte fogos com segurança.
- longe da rede elétrica.
- Não acenda fogueteira
- embalxo de postes e fios.

PARA USO DO ENTREGADOR

Endereço insuficiente Não existe nº indicado Recusado Outros Morador Porteiro Síndico Responsável pela Informação: _____

Assinatura _____ Data _____



CERTIDÃO DE CASAMENTO

NOME:

PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO
SARA FRANÇA SPINOLA

MATRÍCULA:

022400 01 55 1985 2 00003 230 0001113 53

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIRO, DATAS E LOCAIS DE NASCIMENTO, NACIONALIDADE E FILIAÇÃO DOS CÔNJUGES	
PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO, nacionalidade brasileira, nascido em FIRMINO ALVES, a 21 de outubro de 1963, filho de RADAMANDO PORTELA PINHEIRO e ELAINE SANTOS PINHEIRO	SARA FRANÇA SPINOLA, nacionalidade brasileira, nascida em ILHEUS, Estado da Bahia, a 5 de março de 1963, filha de ANTONIO CARLOS SPINOLA e DALVA FRANÇA PILOTO

DATA DO REGISTRO DO CASAMENTO POR EXTENSO	DIAS	MÊS	ANO
Dezessete de dezembro de mil novecentos e oitenta e cinco	17	12	1985

REGIME DE BENS DO CASAMENTO
Comunhão Parcial de Bens

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)
SARA FRANÇA SPINOLA (ela)

OBSERVAÇÕES / AVERBAÇÕES
Ato registrado no livro B-3, às folhas 230, sob o nº 1113. AVERBAÇÕES: CONSTA A MARGEM DO TERMO A SEPARAÇÃO CONSENSUAL DO CASAL, COM SENTENÇA DATADA DE 08/06/1999, PROFERIDA PELO JUIZ DA 2ª VARA CÍVEL DE ITABUNA - BAHIA, DR. ANTONIO LARANJEIRA. VOLTANDO A SEPARADA A USAR O NOME DE SOLTEIRA. CONSTA A MARGEM DO TERMO A CONVERSÃO DA SEPARAÇÃO EM DIVÓRCIO DO CASAL, COM SENTENÇA DATADA 11/12/2010, PROFERIDA POR DR. EROS CAVALCANTI, JUIZ DA COMARCA DE BUERAREMA, COM O CUMPRAMENTO DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SALVADOR, DATADO DE 18/08/2011.

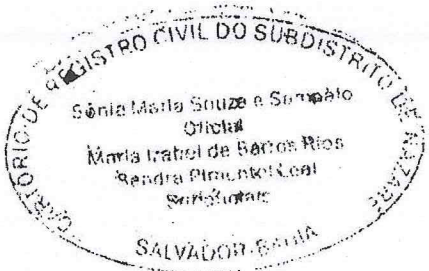
O conteúdo da certidão é verdadeiro, dou fe.
Salvador, 29 de agosto de 2011

NOME DO OFÍCIO
Cartório de Registro Civil do Subdistrito de Nazaré
OFICIAL REGISTRADOR

MARIA ISABEL DE BARROS RIOS
MUNICÍPIO/UF
Salvador

Rua Cruzador Bahia 02-Terreço
Nazaré

Maria Isabel de Barros Rios
MARTA ISABEL DE BARROS RIOS - OFICIAL





e-SAJ Portal de Serviços

CADIA POSTAL | CADASTRO | AJUDA

Identificar-se

▼ MENU

Bem-vindo > Consultas Processuais > Consulta de Processos do 1º Grau

Consulta de Processos do 1º Grau

Orientações

- Processos distribuídos no mesmo dia podem ser localizados se buscados pelo número do processo, com o seu foro selecionado.
- Dúvidas? Clique aqui para mais informações sobre como pesquisar.
- Processos baixados, em segredo de justiça ou distribuídos no mesmo dia serão apresentados somente na pesquisa pelo número do processo.

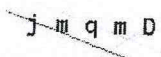
Dados para Pesquisa

Foro: Todos os foros

Pesquisar por: Nome da parte

Nome da parte: PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO

Pesquisar por nome completo



Escute as letras
Gerar novo código

Digite o código aqui:

Dados do Processo

Processo: 0006408-91.2011.8.05.0103
 Classe: Procedimento Ordinário
 Área: Cível
 Assunto: Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
 Local Físico: 07/03/2013 16:54 - Cartório - armário 06 - cumprir
 Distribuição: Dependência - 22/09/2011 às 14:23
 4ª Vara de Feitos de Relação de Consumo Cíveis e Comerciais - Foro de comarca Ilhéus
 Outros números: 0004.356558-1/0020.11, 2011043565581_SAIPRO
 Valor da ação: R\$ 1.107.000,00

Partes do Processo

Exibindo somente as principais partes. >>Exibir todas as partes.

Autor: Paulo de Tarso Santos Pinheiro
 Advogado: LUIZ CARVALHO BERNARDES NETO
 Réu: C e S Empreendimentos Hoteleiros Ltda
 Advogado: CARLOS ALBERTO JEZLER JUNIOR

Movimentações

Exibindo 5 últimas. >>Listar todas as movimentações.

Data	Movimento
30/01/2013	Recebidos os autos
11/12/2012	Tipo de local de destino: Cartório Especificação do local de destino: 4º Cartório dos Feitos de Rel de Cons Civ e Comerciais Autos entregues em carga/vista para advogado
02/05/2012	Tipo de local de destino: Advogado Especificação do local de destino: CARLOS ALBERTO JEZLER JUNIOR Conclusos
18/11/2011	TIPO DE CONCLUSÃO: PARA DESPACHO/DECISÃO JUIZ: MARIA HELENA PEIXOTO MEGA Observação: marcar audiência Usuário: MAMSANTOS Protocolizada Petição
18/11/2011	TIPO DE DOCUMENTO: CONTESTAÇÃO NOME DO REQUERENTE: PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO ORDEM: 2847 Usuário: DMARADEI Recebidos os autos
	ORIGEM: ENTREGA/CARGA VISTA Usuário: DMARADEI

Petições diversas

Não há petições diversas vinculadas a este processo.

Incidentes, ações incidentais, recursos e execuções de sentenças

Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

Audiências

Não há Audiências futuras vinculadas a este processo.



Maciel & Maciel
Advogados Associados



EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA __ VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ILHÉUS -BAHIA.

Distribuir por dependência ao 0006082-34.2011.805.0103

PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO, brasileiro, médico, separado judicialmente, residente e domiciliado em Itabuna/BA, na Rua J, nº 96 aptº 401 Jardim União Itabuna (BA) CEP 45605-535, portador do RG nº 214627470 SSP/BA e inscrito no CPF(MF) sob o nº 360.492.715-34, por seu procurador e advogado, constituído na forma do instrumento de mandato em anexo e infra assinado, com fulcro nos arts. 282 e seguintes c/c o art. 273, todos do Código de Processo Civil, vem à presença de V. Exa., propor a presente

**AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO DE CONTRATO
DE PERMUTA COM PERDAS E DANOS E LUCROS
CESSANTES CUMULADA COM PEDIDO
ANTECIPAÇÃO DE TUTELA**

contra MAURÍCIO DANEU CARDOSO E SILVA, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da carteira de identidade nº 153890657, inscrito no CPF sob o nº 148.186.805-59, e sua esposa CLÁUDIA COUTO BRIGLIA CARDOSO, brasileira, casada, portadora da carteira de identidade nº 8.420.119 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 244.633.615-91, residentes e domiciliados na Av. Princesa Leopoldina, nº 316, apt.º 601, Graça, Salvador (BA), CEP: 40150-080, e C & S EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com endereço na Av. Princesa Leopoldina, nº 316, apt.º 601, Graça, Salvador (BA), CEP: 40150-080, pelos motivos de fato e de direito que passa a expor:

Rua Marquês de Paranaguá, nº 186, sala 112, Ed. Pereira Ventin, Centro, Ilhéus/BA. CEP: 45653-000.
Telefax: (55) (73) 3231-4115. E-mail: macieladv@maxlinux.com.br

PRELIMINARMENTE: DA DISTRIBUIÇÃO POR DEPENDÊNCIA

Pouco antes de distribuir esta ação o Autorteve conhecimento que contra si tramitam as seguintes ações, propostas pelos Réus em razão do contrato ora objeto de rescisão:

Processo nº	Vara	Tipo
0006082-34.2011.805.0103	4ª Vara Cível	Procedimento Ordinário
0006083-19.2011.805.0103	4ª Vara Cível	Reintegração de Posse
0006081-49.2011.805.0103	4ª Vara Cível	Execução de Título Extrajudicial

Todas as ações referidas acima versam sobre o mesmo tema: o contrato de permuta ora objeto de rescisão. Como o Autor não sabe o exato teor dos processos por ainda não ter sido citado, parece, no mínimo, tratar-se de caso clássico de continência, eis que o objeto da ação ora proposta parece ser mais amplo.

Art. 104 - Dá-se a continência entre duas ou mais ações sempre que há identidade quanto às partes e à causa de pedir, mas o objeto de uma, por ser mais amplo, abrange o das outras.

Art. 105 - Havendo conexão ou continência, o juiz, de ofício ou a requerimento de qualquer das partes, pode ordenar a reunião de ações propostas em separado, a fim de que sejam decididas simultaneamente.

Neste sentido, há que ser distribuída por dependência a presente ação a fim de ser decidida simultaneamente com as demais propostas pelos ora Requeridos, nos termos do art. 253 do Código de Processo Civil:

Art. 253 - Distribuir-se-ão por dependência as causas de qualquer natureza: (Redação dada pela L-010.358-2001)

I - quando se relacionarem, por conexão ou continência, com outra já ajuizada; (Acrescentado pela L-010.358-2001)

II - quando, tendo sido extinto o processo, sem julgamento de mérito, for reiterado o pedido, ainda que em litisconsórcio com outros autores ou que sejam parcialmente alterados os réus da demanda; (Acrescentado pela L-010.358-2001) (Alterado pela L-011.280-2006)

III - quando houver ajuizamento de ações idênticas, ao juízo prevento.

1 - DOS FATOS

O Autor, na data de 1º de março de 2010, celebrou, com os Requeridos, contrato de permuta de bens imóveis com torna.

Consoante o disposto na cláusula 1ª do referido instrumento particular, o Autor entregaria três apartamentos do Condomínio Residencial Japar em permuta os seguintes bens:

“a1) 50% (cinquenta por cento) de um lote de terreno designado pelo n.º 16 do loteamento “JAPAR”, situado na Praia do Norte, distrito de Aritaguá, no Município de Ilhéus, que mede 174 metros do lado norte, 175 metros do lado sul, 50 metros de frente e 50 metros de fundo, limitando-se com o rio Japar no fundo, o Oceano Atlântico na frente e os lotes de n.ºs 15 e 17 nas laterais, medindo 4.362,50 m2 (quatro mil trezentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), registrado às fls.03, do livro 2-L de Registro Geral, sob o n.º 4-5.442, do Cartório de Registro de Imóveis da 2º Circunscrico da Comarca de Ilhéus/BA, de propriedade Da C & S EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA; a2) 50% (cinquenta por cento) de um lote de terreno designado pelo n.º 16 do loteamento “JAPAR”, situado na Praia do Norte, distrito de Aritaguá, no Município de Ilhéus, que mede 174 metros do lado norte, 175 metros do lado sul, 50 metros de frente e 50 metros de fundo, limitando-se com o rio Japar no fundo, o Oceano Atlântico na frente e os lotes de n.º 15 e 17 nas laterais, medindo 4.362,50 m2 (quatro mil trezentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), registrado às fls.03, do livro 2-L de Registro Geral, sob o n.º 1-5.442, cuja propriedade ainda remanesca registrada em nome do Sr. RICARDO NOGUEIRA TAVARES, de quem o Sr. Maurício Daneu era procurador; a3) rea denominada “Sítio Saudade”, situada na área da Fazenda Olandy, Praia do Norte, distrito de Aritaguá, Município de Ilhéus, Bahia, que mede 01 (um) hectare, 26 (vinte e seis) ares e 33 (trinta e três) centiares, que se limita ao norte com Avany Tavares Dias Pessoa, ao leste com o Rio Japar, ao sul com Avany Tavares Dias Pessoa e a Oeste com a BA-001-Ilhéus/Itacaré, adquirida através do processo de alienao de terras públicas n.º 2177021, do Governo do Estado da Bahia, Título de Terras n.º 414.874, de 05 de maio de 2001, registrado sob o n.º 01, matrícula 5.956, livro 2-N, fls. 92, em 31 de maio de 2001, no Cartório de Registro de Imóveis, 2º Circunscrico da Comarca de Ilhéus/BA e cuja propriedade pertence ao Maurício Daneu, e Cláudia Couto Briglia Cardoso.

Além das unidades dadas pelo Requerente em permuta, como torna este ainda deveria pagar o valor de R\$ 747.000,00 (setecentos e quarenta e sete mil reais), conforme estabelecido na cláusula 2ª do referido instrumento:

"Cláusula 2ª. Em razão da diferença dos preços entre os imóveis permutados, haverá pagamento de R\$ 747.000,00 (setecentos e quarenta e sete mil reais), que serão pagos da seguinte forma:

- a) Uma parcela "inicial", no valor de R\$ 110.700,00 (cento e dez mil e setecentos reais), que corresponde ao sinal e princípio de pagamento, pago neste ato via Transferência eletrônica para a conta do Titular Maurício Daneu Cardoso e Silva, CPF nº 148.186.805-59, Conta Corrente nº 47009-0, Ag. Nº 0592-4, Banco Bradesco S/A do qual os Compromitentes dão plena quitação após a compensação ou cobrança respectiva;
- b) Pagamento do saldo devedor das operações de crédito bancárias que motivaram as hipotecas descritas nos §§ 3º e 4º da cláusula anterior, no valor estimado de R\$ 303.079,72 (trezentos e três mil e setenta e nove reais e setenta e dois centavos) a serem pagos diretamente às instituições financeiras;
- c) R\$ 226.220,88 (duzentos e vinte e seis mil, duzentos e vinte reais e oitenta e oito centavos), parcelados em 12 (doze) prestações mensais, sucessivas, vencendo a primeira no dia 01/04/2010, e a última no dia 01/03/2011, e correção monetária a juros de poupança;
- d) Uma parcela única de R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais) a ser paga na data de 01º/09/2011. Sobre esta parcela começara a correr correção pelo índice da poupança a partir de 01º/09/2010;

Parágrafo primeiro - Neste ato, o **SEGUNDO PERMUTANTE** compromete-se a pagar os financiamentos do Banco do Nordeste e Banco do Brasil, respectivamente, no dia 30 de março de 2010, e 90 (noventa) dias depois de firmado o seguinte Compromisso de Compra e Venda, respectivamente, observado o prazo estipulado no Parágrafo Oitavo da Cláusula Primeira.

Parágrafo segundo - O pagamento das parcelas descritas na alínea c desta cláusula deverá ser realizado mediante Transferência Eletrônica para a conta acima identificada na alínea a da presente Cláusula. Neste caso, os comprovantes de transferência eletrônica ou de depósitos para a conta descrita na alínea a desta cláusula servirão como prova plena da quitação da respectiva parcela de pagamento.

Parágrafo terceiro - Fica assegurado ao **COMPROMISSÁRIO** a retenção das três últimas parcelas do saldo remanescente, caso haja algum impedimento por parte dos Compromitentes para finalização da negociação com os credores indicados na Cláusula Primeira, valores estes consignados como garantia de entrega do bem livre de ônus e encargos.

Parágrafo quarto - Caso o montante do saldo devedor referente aos financiamentos nomeados acima, sejam renegociados pelos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, após recálculo das dívidas e aplicação de benefícios, sendo computados com o valor menor do que o

estipulado até a presente data, os descontos obtidos no valor total/parcial serão de proveito econômico dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, devendo o saldo positivo da renegociação ser pago pelo **SEGUNDO PERMUTANTE** ao **PERMUTANTE Maurício Daneu Cardoso e Silva** em parcela única vencível no prazo de 12 (doze) meses a partir da assinatura deste instrumento.

Parágrafo quinto - No caso de inadimplência por parte do **SEGUNDO PERMUTANTE**, em decorrência do inadimplemento das parcelas vincendas em suas respectivas datas, serão cobrados pelas partes prejudicadas, "por rata temporis die", juros de mora de um por cento (1%) ao mês sobre o respectivo saldo devedor corrigido; bem como a multa contratual de 20% (vinte por cento) do valor de cada parcela, sem prejuízo do reajuste monetário que será exigido automaticamente tendo como base de aplicação os juros de poupança vigentes à época, ou outro qualquer no caso de vedação ou impossibilidade gerada por fato ou circunstância adversa.

Parágrafo Sexto - O **SEGUNDO PERMUTANTE** poderá solver dívidas passivas trabalhistas de responsabilidade dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, descontando da(s) última(s) parcela(s), cujos valores deverão ser, obviamente, superiores à dívida a ser paga.

O valor total do negócio jurídico perfaz, desta forma, R\$ 1.107.000,00 (um milhão e cento e sete mil reais). Dos valores estabelecidos nesta cláusula, foram pagos pelo Requerente os seguintes:

Data	Valor	Tipo de Parcela
02/03/2010	R\$ 110.700,00	Sinal
04/04/2010	R\$ 18.960,95	Mensal
03/05/2010	R\$ 18.605,75	Mensal
01/06/2010	R\$19.160,80	Mensal
01/07/2010	R\$19.267,95	Mensal
02/08/2010	R\$19.386,00	Mensal
01/10/2010	R\$19.612,50	Mensal
01/11/2010	R\$19.719,87	Mensal
01/12/2010	R\$19.825,13	Mensal
03/01/2011	R\$19.952,27	Mensal
02/02/2011	R\$20.066,38	Mensal
01/03/2011	R\$20.177,29	Mensal
07/10/2010	R\$ 39.050,00	Liquidação da Operação Banco do Brasil
TOTAL	R\$ 344.888,58	

Efeito imediato da assinatura do contrato particular objeto desta rescisão foi a imissão dos Requeridos na posse dos três apartamentos dados pelo Requerente em permuta, enquanto este foi imitado na posse dos imóveis entregues pelo Requerido em permuta.

Na posse dos imóveis entregues em permuta pelos Requeridos o Requerente teve, ainda, de realizar benfeitorias úteis e necessárias nos referidos imóveis. Como os terrenos são cortados ao meio por um rio, foi construída uma ponte para atravessar de um lado ao outro do terreno. Também foi realizada uma obra de eletrificação do imóvel, até então desprovido de abastecimento de energia elétrica.

Como bem demonstram as notas fiscais e recibos juntados, o Requerente investiu R\$ 64.664,50 (sessenta e quatro mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos). Abaixo tabela demonstrativa dos investimentos realizados pelo Requerente:

Data	Valor (em R\$)	Fornecedor
30/11/2010	20.000,00	Arnaldo Nascimento Oliveira
23/05/2011	667,00	Malaguti Madeireira
24/05/2011	540,00	Malaguti Madeireira
30/05/2011	2.132,50	Malaguti Madeireira
30/05/2011	15.500,00	Malaguti Madeireira
30/05/2011	18.825,00	Norte & Sul Com. Materiais Elétricos
30/05/2011	7.000,00	Norte & Sul Com. Materiais Elétricos
TOTAL	64.664,50	

Importante frisar que a intenção do Requerente sempre foi a de permanecer com os imóveis entregues em permuta pelos Requeridos. Desde o início das negociações foram comunicados da necessidade de regularizar as negociações com seus credores, pois para o fim pretendido pelo Requerente seria imprescindível a inexistência de ônus nas matrículas dos imóveis.

O objetivo do Requerente era o de instituir uma incorporação imobiliária sobre os terrenos objetos da operação de permuta. Referido empreendimento, denominado "Village Lagoa Encantada" foi licenciado pelo Município e pelo CONDEMA, como demonstram as Licenças de construção anexas obtidas em 18 de março de 2011. Somente nesta etapa prévia à construção foi custeado pelo Requerente obra de terraplenagem, no valor de R\$

12.000,00 (doze mil reais), além de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) referentes ao licenciamento ambiental. Assim, somente em procedimentos preliminares foi gasto pelo Requerente o valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais).

Somados, os valores pagos pelo Requerente perfazem a quantia de R\$ 431.553,08 (quatrocentos e trinta e um reais e quinhentos e cinquenta e três reais e oito centavos). Além disso, o apartamento A3, de propriedade do Requerente, e cuja posse encontrava-se com o Primeiro Requerido, foi alienado por este a terceiro. Assim, o valor total aplicado pelo Requerente soma R\$ 551.553,08 (QUINHENTOS E CINQUENTA E UM MIL E QUINHENTOS E CINQUENTA E TRÊS REAIS).

Enquanto aplicava recursos nos imóveis de propriedade dos Requeridos, inúmeros contatos foram realizados com os Réus a fim de solicitar destes as resoluções das pendências com seus credores e a baixa dos gravames das matrículas dos imóveis. Todavia, tudo que recebeu foram evasivas no intuito de furtarem-se ao cumprimento de sua obrigação de renegociar a dívida com o Banco do Nordeste do Brasil, que exigia mais de R\$ 700.000,00 para liquidar a dívida. Há que se lembrar que o valor informado pelos Réus foi de apenas R\$ 231.000,00 (duzentos e trinta e um mil reais).

Desprovido de soluções e passado mais de um ano do vencimento da obrigação dos Requeridos de renegociarem a dívida com o Banco do Nordeste do Brasil (venceu 90 dias após a assinatura do contrato, em 01/03/2010), o Requerente notificou os Requeridos da rescisão do contrato (doc. Anexo), em 17/05/2011. Seguiu-se a isso uma tentativa de negociação com a transferência parcial dos imóveis dos Requeridos para o Requerente. Imediatamente foram devolvidas, pelos Requeridos ao Requerente, as chaves dos apartamentos entregues em permuta pelo último.

Não obstante o andamento das negociações, os Requeridos, em atitude vil e claramente contrária às negociações em andamento, em 05/08/2011, veio solicitar mais 90 (NOVENTA) dias para cumprir a obrigação vencida há mais de um ano. E pior, enviou tal notificação ignorando o contrato já rescindido pelo Requerente e sem qualquer documento que comprovasse o encerramento das negociações com a instituição financeira.

Esta reprovável atitude foi apenas a última tentativa de ludibriar o Requerido e bem exemplifica a conduta dos Requeridos nesta transação.

Destarte, inconformado com a situação em que se encontra, indignado com a desídia e a atitude oportunista dos Requeridos de perpetuar a situação de inadimplemento que se arrasta há mais de um ano,

enquanto se agrava a situação financeira do Requerente, não há outra solução que não a de propor esta Ação no sentido de confirmar a rescisão do contrato e exigir a devolução dos valores pagos e a cobrança da multa contratual e das despesas de investimento no imóvel.

2 - DOS FUNDAMENTOS

A própria natureza do negócio jurídico (permuta de bens imóveis) exige que os imóveis permutados estejam livre para tais transações. É verdade que o Requerente tinha conhecimento dos ônus existentes sobre os imóveis. Tanto que dentre as obrigações do Requerente estava a de pagar as dívidas diretamente aos credores, como parte do preço dos imóveis entregues pelos Requeridos em permuta.

Entretanto, também é verdade que cabia aos Requeridos o cumprimento da obrigação de negociar a dívida e torná-la líquida. E tal obrigação era anterior a do Requerente de pagar a mesma.

Evidentemente que tal obrigação não poderia durar eternamente. Por isso estabeleceu-se o prazo de 90 (noventa) dias para tanto. E tal prazo foi amplamente descumprido pelos Requeridos. Por esta razão estabeleceu-se, na cláusula 10 do contrato ora objeto da ação, que caso o negócio não se efetivasse deveriam os **PRIMEIROS PERMUTANTES (ORA RÉUS)**, a ressarcir todos os valores que lhe fossem antecipados pelo Requerente.

Outrossim, aplica-se à permuta, seja por disposição legal ou pelo reforço previsto na cláusula 15ª do Contrato ora objeto de rescisão, as disposições previstas para o contrato de compra e venda.

Assim, há necessidade de restauração da situação anterior à realização do contrato, qual seja, a recomposição dos valores expendidos e devidamente comprovados pelo Requerente. Eis o que diz o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

DO AGRAVO RETIDO.

A prova pretendida não guarda relação direta com a demanda, não sendo medida eficaz sequer para a formação da convicção do julgador quanto à matéria de defesa ou reconvenção.

RESCISÃO DO CONTRATO.

Cabimento da pretensão ante a frustração do negócio, por culpa do vendedor.

Necessidade de restabelecimento das condições anteriores.
RECONVENÇÃO.

Eventuais prejuízos com a rescisão cabem a quem deu causa para tanto.

Mantida a sentença.

NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E AO APELO. UNÂNIME.¹

A outra razão para a rescisão e a restituição dos valores pagos pelos Requeridos ao Requerente é a vedação do enriquecimento ilícito pelo nosso ordenamento jurídico:

“Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE VEÍCULO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA DE VEÍCULO USADO. VÍCIO OCULTO Á ÉPOCA DA COMPRA (VEÍCULO SINISTRADO E RECUPERADO). DEPRECIAÇÃO DO VALOR DO BEM. VENDA PELO PREÇO DE MERCADO. LOCUPLETAMENTO ILÍCITO DO VENDEDOR. RESPONSABILIDADE DA REVENDEDORA QUE INTERMEDIOU A NEGOCIAÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE CONDIÇÕES DA AÇÃO. NECESSIDADE DE CHAMAMENTO AO PROCESSO DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO VEÍCULO. Tendo em vista que a ré foi contratada pelo antigo proprietário para revender seu veículo e, na condição de intermediadora do negócio, teve a oportunidade de verificar a existência de vício do produto, a fim de analisar suas condições de uso, possibilidade de revenda e avaliação do mesmo para estipulação do preço, esta não pode alegar desconhecimento dos fatos alegados pelo autor, nem de eximir-se de sua responsabilidade como revendedora do veículo. RECONHECIMENTO DA POSSIBILIDADE DA RESCISÃO DO CONTRATO. APLICABILIDADE DA TEORIA DA APARÊNCIA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Diante da prova da existência de vício oculto à época da compra do veículo, correspondente a verificação de que se tratava de veículo sinistrado, com recuperação, fato que depreciou o seu valor, levando-se em conta a Teoria da Aparência, aplicável ao caso, cabível a rescisão do contrato, bem como o pagamento da indenização correspondente, pois evidenciado o locupletamento ilícito da ré, ao vender o veículo pelo preço de mercado. DESNECESSIDADE DA PROVA DO DANO MORAL. Verificado o evento danoso, surge a necessidade da reparação, não havendo que se cogitar da prova do prejuízo, se presentes os pressupostos legais para que haja a responsabilização civil pelo dano moral (nexo de causalidade e culpa). VALOR DA INDENIZAÇÃO. Embora o dano moral não possa ser causa de enriquecimento ilícito do ofendido, o seu valor deve ser fixado levando em consideração o caráter punitivo da indenização e a situação financeira do ofensor, razão pela

¹ TJRS, 20ª Câmara Cível, Rel. Des. Rubem Duarte, APELAÇÃO CÍVEL Nº 70036434082, DJ 24/06/2011.

qual, nenhum retoque merece a sentença que o fixou em R\$ 6.500,00, corrigidos pelo IGPM a partir da data da sentença, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação. DANOS MATERIAIS. SENTENÇA ULTRA PETITA. Sob pena de caracterizar decisão ultra petita, merece reforma a sentença para condenar a ré, ora apelante, ao pagamento de indenização por danos materiais correspondentes, apenas, ao valor dado como entrada no negócio, nos termos do pedido inicial. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Ainda que singelo o trabalho do patrono da parte, os seus honorários devem retribuí-lo com dignidade, como fixado na sentença. Preliminar rejeitada. Apelação parcialmente provida.”²

Seguindo estes entendimentos é que o Requerente solicita deste Juízo o reconhecimento da rescisão por culpa do VENDEDOR e a devolução das parcelas pagas.

Outrossim, consoante o entendimento da doutrina, outra garantia assegurada ao vendedor não pago sobre o comprador inadimplente é a resolução do contrato em função do inadimplemento. Aliás, esta garantia, de acordo com a jurisprudência pátria do Superior Tribunal de Justiça, pode ser perfeitamente concedida em um mesmo processo, conjuntamente com a reivindicação do imóvel. Assim diz o relatório do Ministro César Asfor Rocha, em julgamento de Recurso Especial nº 556.620/MT: (colacionamos a íntegra do relatório aos autos)

“Catarina Latorraca Cesar, ora recorrida, ajuizou ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel c/c perdas e danos e reintegratória contra Ronaldo Pimentel Figueiredo e sua esposa Liz Lins, ora recorrentes, com fundamento na inadimplência dos réus, que pagaram apenas a primeira prestação. Intimada a emendar a inicial, vez que a posse dos demandados datava de mais de ano e dia, a autora alterou a ação para ação de rescisão de contrato de compra e venda com perdas e danos e lucros cessantes cumulada com reivindicatória, antes de efetuada a citação.

O MM. Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação, declarando rescindido o contrato e condenando os réus ao pagamento da cláusula penal, no valor de 100% da prestação já paga, além de R\$ 1.300,00 por mês desde a data de inadimplemento até a imissão na posse da autora a título de lucros cessantes, honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor do contrato, e ônus sucumbenciais, bem como concedeu tutela antecipada para desocupação imediata do imóvel.” (grifos nossos)

² Apelação Cível Nº 70037627155, Décima Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Castro Boller, Julgado em 31/03/2011

Neste caso o Requerente posiciona-se como comprador, em sua condição de permutante, em relação aos bens entregues em permuta pelos Requeridos, até hoje sem a baixa dos gravames em claro inadimplemento contratual.

Ainda permite o nosso Código Civil, em seu art. 475, quando da rescisão contratual por inadimplemento do comprador, optar a parte lesada (neste caso os vendedores) pela resolução do contrato ou exigir-lhe o cumprimento, cabendo em ambos os casos indenização por perdas e danos. É o que sentenciou o Juiz de 1º Grau no processo supra citado. E esta demanda, também de acordo com o relatório do Ministro do STJ no julgamento do Recurso Especial do qual extraímos o excerto é perfeitamente possível:

"Por outro lado, correto o v. aresto impugnado que permitiu a cumulação de ação de rescisão contratual com a petítória. De fato, esta Turma tem entendido que a reivindicatória só pode ser proposta ante a prévia ou concomitante extinção do contrato, esta última ocorrida no presente caso. A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes: REsp 8.173/SP, relatado pelo eminente Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 09.03.1992; REsp 145.204/BA, relatado pelo eminente Ministro Barros Monteiro, DJ 14.12.1998, e REsp 123.705/AL, relatado pelo eminente Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ 17.11.1997. Dessarte, correta a admissão da conversão da pretensão e da cumulação da ação rescisória contratual com a reivindicatória." (Grifos nossos).

Neste caso, como a posse do imóvel está com o Requerente, ao revés de reivindicar o bem, mister se faz a manutenção dos mesmos em sua posse.

Além disso, requer seja deferido-lhes o pedido de indenização pelos Réus ao Autor pelos danos materiais suportados por este, e devidamente comprovados pelo Requerente com os documentos juntados.

O mesmo Acórdão citado neste processo (que nos assemelha idêntico ao caso em tela), permite a cumulação da condenação ao pagamento da cláusula penal cumulada com os lucros cessantes:

"Relativamente à cumulabilidade da cláusula penal com lucros cessantes, alegam os recorrentes ofensa aos arts. 918, 1.059 e 1.535 do Código Civil de 1916 e divergência jurisprudencial. Na hipótese, não se discute a onerosidade da aludida cláusula, mas apenas a possibilidade de cobrá-la junto com perdas e danos. O v. acórdão recorrido, a respeito, aduziu:

'Não se pode confundir a multa por arrependimento com a indenização por perdas e danos, pois a primeira refere-se a sanção pelo não-cumprimento da obrigação assumida, enquanto a segunda visa ressarcir os prejuízos provocados e o que se deixou de auferir de vantagens sobre o bem, dada a diversidade de natureza de ambos os institutos não se pode admitir a alegação ventilada.

Vale também ressaltar que na decisão atacada a MM. Juíza a quo cautelosamente manifestou-se: 'contudo, para a não decorrência do bis in idem da incidência da cláusula penal com os danos emergentes, as perdas e danos a serem indenizadas devem corresponder apenas aos lucros cessantes - ou seja - tudo aquilo que ela deixou de auferir caso tivesse a disponibilidade do imóvel' (fl. 126 - Vol. I), entendimento do qual alinho-me e afasto a alegação apresentada.' (fl. 283).

4 - DA TUTELA ANTECIPADA

Expostas as razões de fato e de direito, na forma dos itens acima, cumpre ao Impetrante demonstrar a necessidade de obter, liminarmente e *inaudita altera pars*, o deferimento da segurança, a fim de evitar a ocorrência de danos irreparáveis. Pretendem, ainda, os Autores, a ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA no sentido de manter a posse tanto dos lotes que deveriam ser recebidos em permuta, bem como dos apartamentos que deveriam ser entregues pelo Requerente em permuta, mas que se encontram novamente em posse do Requerente.

Com base no Poder Geral de Cautela do Juiz, hoje em consonância com a tutela preventiva prevista no art. 5º, XXXV, da CF, consistente na possibilidade de proteção jurisdicional a qualquer direito ameaçado de lesão, a medida cautelar tem razão de ser.

As medidas cautelares inominadas, facultadas pelos arts. 798 e 799, CPC, representam o alcance do poder geral de cautela do juiz, que não sofre qualquer limitação, de vez que eventual restrição genérica importaria negação à efetivação da tutela preventiva prevista na Constituição Federal. Portanto, extraem-se destes dispositivos os dois elementos especiais configuradores do interesse processual na tutela cautelar, ou seja, o *fumus boni juris* e o *periculum in mora*. O primeiro representado pela plausibilidade do direito invocado, porquanto sua existência ou inexistência constitui-se em objeto do processo principal, ou seja, basta a ameaça ao direito da parte. O segundo representado pela fórmula, fundado receio de lesão grave e de difícil reparação ao direito da outra parte, defluindo o perigo de ineficácia do provimento jurisdicional buscado no processo principal.

"A adoção de medidas cautelares(inclusive as liminares inaudita altera parte) é fundamental para o próprio exercício da função jurisdicional, que não deve encontrar obstáculos, salvo no ordenamento jurídico. Portanto, o poder geral de cautela há que ser entendido com uma amplitude compatível com a sua finalidade primeira, que é a de assegurar a perfeita eficácia da função jurisdicional. Insere-se, aí, sem dúvida, a garantia da efetividade da decisão a ser proferida" (STJ, AGRMC 1862/MG, 1ª Turma, rel. Min. José Delgado, j. 14.9.1999, DJ 11.10.1999, p.37 - Decisão: por unanimidade, conheceram e negaram provimento ao recurso).

Convém, agora, demonstrar a residência do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora* no caso em tela.

O *fumus boni iuris* imprescindível à concessão da tutela antecipada encontra-se presente no direito que assiste aos proprietários à manutenção da coisa para si contra aquele que tenta esbulha-la. Neste caso, a causa de pedir encontra seu alicerce no domínio. Destarte, aplicar-se-ia a Súmula 487 do STF, que orienta: "será deferida a posse a quem, evidentemente, tiver o domínio, se com base neste for disputada". Assim, como versa sobre domínio e deste é detentor o Autor, a ele deve ser deferida a posse.

Assaz importante é a caracterização do *periculum in mora*. Ora, Excelência, é nítido o prejuízo do Autor desta no caso da entrega de mais dois bens de sua propriedade aos Requeridos quando já pagou mais de meio milhão de reais por imóveis dos quais não pode usufruir plenamente.

No caso presente, tal prestação jurisdicional mostra-se necessária, uma vez que a *fumaça do bom direito* é *induidosa* e o *periculum in mora* encontram-se patentes, e **O INDEFERIMENTO DA MANUTENÇÃO DA POSSE EM TUTELA ANTECIPADA AO REQUERENTE GANHARÁ CONTORNOS DE DECISÃO FINAL CONTRÁRIA AS SUAS PRETENSÕES**, o que conduz, praticamente, a uma situação de irreversibilidade ao *status quo ante* ou a um dano de difícil reparação.

Ante os fundamentos de fato e de direito acima expendidos, uma vez atendidos os pressupostos do art. 273, I e II, do CPC, há de ser deferida a antecipação dos efeitos da tutela.

5 - DOS REQUERIMENTOS

Diante do exposto, requer:
0006082-34.2011.805.0103 0006083-19.2011.805.0103 e 0006081-49.2011.805.0103

- A) A DISTRIBUIÇÃO por dependência da presente ação e o reconhecimento da continência ou conexão com os processos 0006082-34.2011.805.0103, 0006083-19.2011.805.0103 e 0006081-49.2011.805.0103, a fim de ser decidida simultaneamente com as demais propostas pelos ora Requeridos, nos termos dos arts. 253 e 105 do CPC
- B) A CITAÇÃO dos réus, por correspondência com aviso de recebimento, para tomarem conhecimento desta inicial, ficando ciente de que poderá oferecer resposta no prazo de lei, sob pena de revelia e confissão ficta ;
- C) LIMINARMENTE, a ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA, *inaudita altera pars*, na forma do art. 273 do C.P.C., a fim de que determine esse M.M. Juízo, a manutenção imediata da posse dos apartamentos do Condomínio Village Japar pelo Requerente a fim de evitar o esbulho e o locupletamento indevido dos Requeridos;
- D) Que se determine a rescisão do contrato de compra e venda, determinado a devoluo de TODOS OS VALORES PAGOS PELOS REQUERIDOS AO REQUERENTE DEVIDAMENTE CORRIGIDOS E ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA;
- E) A condenao dos Réus ao pagamento aos Autores da cláusula penal, no valor de 20% do valor do contrato devidamente corrigido, conforme estabelecido na cláusula 23^a do contrato;
- F) A condenao dos Réus ao pagamento de danos materiais e lucros cessantes ao Requerente; e
- G) Condenar os Réus ao pagamento das custas, correo monetária, juros legais e honorários advocatícios.

6 - DAS PROVAS

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, mormente através dos documentos, que acompanham a presente exordial, sem prejuízo de outras que se fizerem necessárias. Requer,

outrossim o deferimento da juntada dos e-mails trocados entre Autor e Réus a fim de comprovar o exposto.

7 - DO VALOR DA CAUSA

Dá à causa o valor de R\$ 1.107.000,00 (um milhão e cento e sete mil reais), para efeitos fiscais.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Ilhéus, 9 de setembro de 2011.

LUIZ CARVALHO BERNARDES NETO
OAB/BA N.º 19.865

CARLOS ALBERTO JEZLER JUNIOR
OAB/BA N.º 28.993

- Anexos:
- procuração;
 - contrato de permuta;
 - comprovantes de pagamento das parcelas e do acordo com o Banco do Brasil;
 - comprovantes de pagamento de benfeitorias;
 - cópia das licenças de construção;
 - cópia da notificação extrajudicial de rescisão de contrato;
 - cópia do aviso de recebimento pelos Réus da notificação extrajudicial;

COMPROMISSO IRREVOGÁVEL DE PERMUTA DE IMÓVEIS, NA FORMA ABAIXO:

I. PARTES CONTRATANTES

Por este instrumento irrevogável de compromisso de permuta de imóveis, os signatários, de um lado como **PRIMEIROS PERMUTANTES** e doravante assim denominado, o Sr. **Maurício Daneu Cardoso e Silva**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da carteira de identidade n.º 153890657, inscrito no CPF sob o n.º 148.186.805-59, residente e domiciliado no Av. Princesa Leopoldina, n.º 316, apt.º 601, Graça, Salvador (BA), CEP: 40150-080, e como **COMPROMITENTES, C & S EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA**, pessoa jurídica de direito privando, com sede na rodovia Ilhéus/Itacaré, BA-001, Km 09, Aritaguá, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.618.344/0001-94, neste ato representada pelo seu procurador Sr. **Maurício Daneu Cardoso e Silva**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, portador da carteira de identidade n.º 1538906, inscrito no CPF sob o n.º 148.186.805-59, residente e domiciliado no Av. Princesa Leopoldina, n.º 316, apt.º 601, Graça, Salvador (BA), CEP: 40150-080, doravante denominada simplesmente 1º **COMPROMITENTE** e sua mulher, **CLÁUDIA COUTO BRIGLIA CARDOSO**, brasileira, casada, portadora da carteira de identidade n.º 8.420.119 SSP/MG, inscrita no CPF sob o n.º 244.633.615-91, residentes e domiciliados no Av. Princesa Leopoldina, n.º 316, apt.º 601, Graça, Salvador (BA), CEP: 40150-080, doravante denominado simplesmente 2º **COMPROMITENTE**; e, do outro lado, como **SEGUNDO PERMUTANTE** ou **COMPROMISSÁRIO**, e doravante assim chamado, **PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO**, brasileiro, médico, separado judicialmente, residente e domiciliado, em Itabuna/BA, na Rua J, nº 96 aptº 401 Jardim União Itabuna Ba CEP 45605-535, portador do RG nº 214627470 SSP/BA e do CPF(MF) nº 360.492.715-34, resolvem estipular o presente contrato, em consonância com o princípio da confiança e boa-fé, o qual se regerá pelas disposições legais pertinentes e pelas cláusulas e condições seguintes, que livremente aceitam e outorgam.

II. DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como objeto o compromisso irrevogável de permuta dos bens imóveis caracterizados a seguir:

a) a1) 50% (cinquenta por cento) de um lote de terreno designado pelo n.º 16 do loteamento "JAPARÁ", situado na Praia do Norte, distrito de Aritaguá, no Município de Ilhéus, que mede 174 metros do lado norte, 175 metros do lado sul, 50 metros de frente e 50 metros de fundo, limitando-se com o rio Japarã no fundo, o Oceano Atlântico na frente e os lotes de n.ºs 15 e 17 nas laterais, medindo 4.362,50 m² (quatro mil trezentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), registrado às fls.03, do livro 2-L de Registro Geral, sob o n.º 4-5.442, imóvel esse que o **SEGUNDO**

PERMUTANTE declara conhecer, e está descrito e caracterizado pelos dados acima descritos, perante o Cartório de Registro de Imóveis, 2º Circunscrição da Comarca de Ilhéus/BA, de propriedade Da **C & S EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA**; a2) 50% (cinquenta por cento) de um lote de terreno designado pelo n.º 16 do loteamento "JAPARÁ", situado na Praia do Norte, distrito de Aritaguá, no Município de Ilhéus, que mede 174 metros do lado norte, 175 metros do lado sul, 50 metros de frente e 50 metros de fundo, limitando-se com o rio Japaró no fundo, o Oceano Atlântico na frente e os lotes de n.ºs 15 e 17 nas laterais, medindo 4.362,50 m² (quatro mil trezentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), registrado às fls.03, do livro 2-L de Registro Geral, sob o n.º 1-5.442, imóvel este que o **SEGUNDO PERMUTANTE** declara conhecer, e está descrito e caracterizado pelos dados acima descritos, perante o Cartório de Registro de Imóveis, 2º Circunscrição da Comarca de Ilhéus/BA, cuja posse é do Sr. **RICARDO NOGUEIRA TAVARES**; a3) Área denominada "Sítio Saudade", situada na área da Fazenda Olandy, Praia do Norte, distrito de Aritaguá, Município de Ilhéus, Bahia, que mede 01 (um) hectare, 26 (vinte e seis) ares e 33 (trinta e três) centiares, que se limita ao norte com Avany Tavares Dias Pessoa, ao leste com o Rio Japaró, ao sul com Avany Tavares Dias Pessoa e a Oeste com a BA-001-Ilhéus/Itacaré, adquirida através do processo de alienação de terras públicas n.º 2177021, do Governo do Estado da Bahia, Título de Terras n.º 414.874, de 05 de maio de 2001, registrado sob o n.º 01, matrícula 5.956, livro 2-N, fls. 92, em 31 de maio de 2001, imóvel este que o **SEGUNDO PERMUTANTE** declara conhecer, e está descrito e caracterizado pelos dados acima descritos, perante o Cartório de Registro de Imóveis, 2º Circunscrição da Comarca de Ilhéus/BA e cuja propriedade pertence ao 2º **COMPROMITENTE**; os bens descritos nesta alínea, pertencentes aos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, estão avaliados em R\$ 1.107.000,00 (um milhão e cento e sete mil reais);

b) b1) 01 (um) apartamento no Bloco A, nº A-3, possuindo uma área individual total de, no mínimo, 50 m² (cinquenta metros quadrados), mobiliado com 02 bicamas, mesa de jantar, fogão, geladeira, armários na cozinha e quartos, cama de casal, ar condicionado tipo split 7000 btus, ventilador de teto, TV tipo CRT de 14 pol, avaliado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); b2) 01 (um) apartamento no Bloco H, nº H-3, possuindo uma área individual total de, no mínimo, 50 m² (cinquenta metros quadrados), mobiliado com 02 bicamas, mesa de jantar, fogão, geladeira, armários na cozinha e quartos, cama de casal, ar condicionado tipo split 7000 btus, ventilador de teto, TV tipo CRT de 14 pol, avaliado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); b3) 01 (um) apartamento no Bloco I, nº I-4, mobiliado com 02 bicamas, mesa de jantar, fogão, geladeira, armários na cozinha e quartos, cama de casal, ar condicionado tipo split 7000 btus, ventilador de teto, TV tipo CRT de 14 pol, possuindo uma área individual total de, no mínimo, 50 m² (cinquenta metros quadrados), avaliado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais); imóveis estes que os **PRIMEIROS PERMUTANTES** declaram conhecer, e está

descrito e caracterizado pelos dados descritos nos parágrafos primeiro e segundo.

Parágrafo Primeiro – Os imóveis descrito na cláusula primeira, letra “b” integra o projeto de construção de um empreendimento residencial empreendimento Imobiliário denominado “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE JAPARÁ”, nos moldes de um condomínio residencial, de acordo com os projetos elaborados pelo vendedor, devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal de Ilhéus, de acordo com o Processo nº 4387/05 e Licença Ambiental nº 005/05, de conformidade com a Resolução CONDEMA 010/05 de 13/05/2005, expedida no dia 17/06/2005, pela Secretária Municipal de Meio Ambiente. composto por 60 unidades autônomas, distribuídas em 15 blocos de 04 (quatro) apartamentos cada um, sendo dois no pavimento térreo e dois no pavimento superior, numeradas, além de diversos equipamentos de Serviços e Lazer, também constantes do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Ilhéus, anteriormente mencionado. O empreendimento encontra-se erigido sobre dois lotes de terreno devidamente registrados no Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Ilhéus, Bahia, sob nº 2/6.143 à página 80V do Livro 2-O de 30/04/2004, a serem unificados, encerrando os dois lotes a área total de 16.237,93m², sendo 14.199,20m² de terrenos próprios e 2.038,73 m² de área de Marinha.

Parágrafo Segundo – Cada apartamento descrito nos itens b1, b2 e b3 tem área privativa de construção de 50 m², ocupando a fração ideal de 1,67% do terreno e dos módulos de lazer e serviços, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILLAGE JAPARÁ” para alienação a prazo e preço certos e é composto de 01 (um) quarto, banheiro social, sala reversível para quarto, cozinha, área de serviço.

Parágrafo Terceiro – Os **PRIMEIROS COMPROMITENTES** entregarão à **SEGUNDA PERMUTANTE** o imóvel descrito na alínea a1 objeto do presente contrato hipotecado em primeiro grau e sem concorrência de terceiros ao Banco do Nordeste do Brasil S.A., para garantia do financiamento contraído pelo 1º COMPROMITENTE junto àquela Instituição Financeira, caracterizados pela Cédula de Crédito nº 02618344/0001-94-A, no valor nominal de R\$231.000,00 (duzentos e trinta e um mil reais).

Parágrafo Quarto - Declaram, ainda, os **PRIMEIROS PERMUTANTES** que o imóvel descrito na alínea a3 objeto do presente contrato está hipotecado em primeiro grau e sem concorrência de terceiros ao Banco do Brasil S/A, para garantia do financiamento contraído pelo 2º COMPROMITENTE junto àquela Instituição Financeira, no valor nominal de R\$72.079,72 (setenta e dois mil, setenta e nove reais e setenta e dois centavos).

Parágrafo Quinto - Declaram, também, os **PRIMEIROS PERMUTANTES** que o imóvel descrito na alínea a2, de que é detentor da posse o Sr. Mauricio Daneu Cardoso e Silva, e cuja propriedade ainda não lhes foi transferida, ora

compromissado, encontra-se regularizado junto ao Poder Municipal de Ilhéus e não possui quaisquer ônus reais e/ou pessoais, judiciais e/ou extrajudiciais ou restrição de qualquer natureza. Compromete-se, o **PERMUTANTE Maurício Daneu Cardoso e Silva** a substabelecer, sem reservas de poderes, o mandato que lhe foi conferido pelo Sr. Ricardo Nogueira Passos Tavares, com o fim de transferir a propriedade do referido imóvel, ao **SEGUNDO PERMUTANTE**.

Parágrafo Sexto – O **SEGUNDO PERMUTANTE** obriga-se a entregar a posse das unidades descritas na alínea **b** desta cláusula aos **PRIMEIROS PERMUTANTES** imediatamente após a assinatura deste instrumento. Compromete-se, outrossim, a transferir a propriedade dos referidos bens tão logo receba o habite-se da Prefeitura Municipal de Ilhéus.

Parágrafo Sétimo - O saldo devedor referente aos financiamentos descritos nos §§ 3º e 4º serão quitados pelo **SEGUNDO PERMUTANTE**, após o recálculo das dívidas e aplicação dos benefícios previstos em leis específicas, se for o caso, ou pela livre negociação com o Banco Credor realizada pelos **PRIMEIROS PERMUTANTES**. Por esta razão, o valor pago às instituições financeiras credoras será deduzido do valor a ser pago em torna aos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, na forma da cláusula seguinte.

Parágrafo Oitavo – Ocorrendo a livre negociação dos **PRIMEIROS PERMUTANTES** com as instituições financeiras, aqueles obrigam-se a avisar previamente os valores acordados, suas respectivas datas e forma de quitação com o prazo mínimo de 30 dias corridos.

Cláusula 2ª. Em razão da diferença dos preços entre os imóveis permutados, haverá pagamento de R\$ 747.000,00 (setecentos e quarenta e sete mil reais), que serão pagos da seguinte forma:

- a) Uma parcela "inicial", no valor de R\$ 110.700,00 (cento e dez mil e setecentos reais), que corresponde ao sinal e princípio de pagamento, pago neste ato via Transferência eletrônica para a conta do Titular Maurício Daneu Cardoso e Silva, CPF nº 148.186.805-59, Conta Corrente nº 47009-0, Ag. Nº 0592-4, Banco Bradesco S/A do qual os Compromitentes dão plena quitação após a compensação ou cobrança respectiva;
- b) Pagamento do saldo devedor das operações de crédito bancárias que motivaram as hipotecas descritas nos §§ 3º e 4º da cláusula anterior, no valor estimado de R\$ 303.079,72 (trezentos e três mil e setenta e nove reais e setenta e dois centavos) a serem pagos diretamente às instituições financeiras;
- c) R\$ 226.220,88 (duzentos e vinte e seis mil, duzentos e vinte reais e oitenta e oito centavos), parcelados em 12 (doze) prestações mensais, sucessivas, vencendo a primeira no dia 01/04/2010, e a última no dia 01/03/2011, e correção monetária a juros de poupança;

- d) Uma parcela única de R\$ 107.000,00 (cento e sete mil reais) a ser paga na data de 01º/09/2011. Sobre esta parcela começara a correr correção pelo índice da poupança a partir de 01º/09/2010;

Parágrafo primeiro - Neste ato, o **SEGUNDO PERMUTANTE** compromete-se a pagar os financiamentos do Banco do Nordeste e Banco do Brasil, respectivamente, no dia 30 de março de 2010, e 90 (noventa) dias depois de firmado o seguinte Compromisso de Compra e Venda, respectivamente, observado o prazo estipulado no Parágrafo Oitavo da Cláusula Primeira.

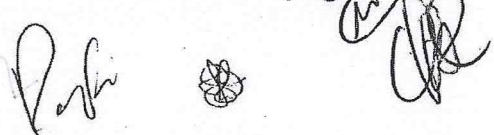
Parágrafo segundo - O pagamento das parcelas descritas na alínea c desta cláusula deverá ser realizado mediante Transferência Eletrônica para a conta acima identificada na alínea a da presente Cláusula. Neste caso, os comprovantes de transferência eletrônica ou de depósitos para a conta descrita na alínea a desta cláusula servirão como prova plena da quitação da respectiva parcela de pagamento.

Parágrafo terceiro - Fica assegurado ao **COMPROMISSÁRIO** a retenção das três últimas parcelas do saldo remanescente, caso haja algum impedimento por parte dos Compromitentes para finalização da negociação com os credores indicados na Cláusula Primeira, valores estes consignados como garantia de entrega do bem livre de ônus e encargos.

Parágrafo quarto - Caso o montante do saldo devedor referente aos financiamentos nomeados acima, sejam renegociados pelos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, após recálculo das dívidas e aplicação de benefícios, sendo computados com o valor menor do que o estipulado até a presente data, os descontos obtidos no valor total/parcial serão de proveito econômico dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, devendo o saldo positivo da renegociação ser pago pelo **SEGUNDO PERMUTANTE** ao **PERMUTANTE Maurício Daneu Cardoso e Silva** em parcela única vencível no prazo de 12 (doze) meses a partir da assinatura deste instrumento.

Parágrafo quinto - No caso de inadimplência por parte do **SEGUNDO PERMUTANTE**, em decorrência do inadimplemento das parcelas vincendas em suas respectivas datas, serão cobrados pelas partes prejudicadas, "por rata temporis die", juros de mora de um por cento (1%) ao mês sobre o respectivo saldo devedor corrigido; bem como a multa contratual de 20% (vinte por cento) do valor de cada parcela, sem prejuízo do reajuste monetário que será exigido automaticamente tendo como base de aplicação os juros de poupança vigentes à época, ou outro qualquer no caso de vedação ou impossibilidade gerada por fato ou circunstância adversa.

Parágrafo Sexto - O **SEGUNDO PERMUTANTE** poderá solver dívidas passivas trabalhistas de responsabilidade dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**, descontando da(s) última(s) parcela(s), cujos valores deverão ser, obviamente, superiores à dívida a ser paga.



III. CLÁUSULAS E CONDIÇÕES



Cláusula 3ª. Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** obrigam-se a transferir para o **SEGUNDO PERMUTANTE**, por força deste instrumento e da cláusula *constituti*, a posse dos imóveis descritos na cláusula primeira, alínea "a", constituindo-se em favor deste o direito real de aquisição do referido imóvel, pelo que passa o adquirente a responsabilizar-se por quaisquer ônus ou encargos, inclusive tributos, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste compromisso.

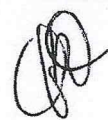
Cláusula 4ª. O **SEGUNDO PERMUTANTE** obriga-se a transferir para os **PRIMEIROS PERMUTANTES**, imediatamente após a assinatura deste instrumento, a posse dos imóveis a que se refere à cláusula primeira, b, deste, mediante simples recibo de entrega de chaves. Compromete-se, outrossim, a outorgar escritura pública de transferência da posse, domínio, direito e ação sobre os bens imóveis descritos na cláusula primeira, letra "b", com as respectivas frações ideais e direitos correspondentes nas áreas comuns do edifício. Passarão os **PRIMEIROS PERMUTANTES**, desde a transmissão da posse, a responsabilizarem-se pelos tributos e encargos que incidam sobre os referidos imóveis, inclusive sobre os incidentes sobre a operação de transferência de propriedade, comprovada a regularidade jurídica dos imóveis compromissados, inclusive a expedição do habite-se pela Prefeitura Municipal de Ilhéus, Estado da Bahia. Desde já os **PRIMEIROS PERMUTANTES** declaram que a propriedade dos imóveis descritos na cláusula 1ª, alínea b, deverá ser transferida para os **PERMUTANTES MAURÍCIO DANEU CARDOSO E SILVA** e sua mulher, **CLÁUDIA COUTO BRIGLIA CARDOSO**.

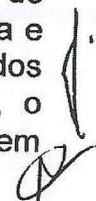
Cláusula 5ª. Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** obrigam-se a providenciar a baixa dos gravames sobre os imóveis descritos nas alíneas a1 e a3 no prazo de 30 (trinta) dias após o pagamento das dívidas pelo **SEGUNDO PERMUTANTE**, devendo, ainda, notificar este sobre a baixa de cada uma das hipotecas.

Cláusula 6ª. Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** obrigam-se, ainda, a transferir para a **SEGUNDA PERMUTANTE**, no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da baixa dos gravames descritos nos §§ 3º e 4º da Cláusula 1ª, a propriedade dos imóveis descritos na alínea a da cláusula 1ª deste instrumento, através de escritura pública a ser registrada no cartório de registro de imóveis, correndo por conta do **SEGUNDO PERMUTANTE** as despesas de escrituração, registro e impostos incidentes sobre a operação.

Parágrafo único. Por força de exigências cartoriais, o presente acordo de vontades poderá ser exteriorizado na forma de escritura pública de compra e venda dos **PRIMEIROS PERMUTANTES** ao **SEGUNDO PERMUTANTE** dos imóveis descritos na alínea a da Cláusula 1ª. Pelas mesmas razões, o **SEGUNDO PERMUTANTE** formalizará escritura pública de dação em





pagamento em favor dos **PRIMEIROS PERMUTANTES** ou de pessoa indicada por esta a fim de transferir a propriedade dos bens descritos na Cláusula 1ª, alíneas b1 a b3.

Cláusula 7ª. As partes deste contrato responderão por quaisquer vícios ou defeitos existentes nos bens objeto deste compromisso, que possam afetar a finalidade do negócio ou reduzir o valor ou utilidade dos aludidos bens.

Clausula 8ª. Os **PRIMEIROS PERMUTANTES** realizarão a entrega dos imóveis ao **SEGUNDO PERMUTANTE** imediatamente após a assinatura deste instrumento.

Cláusula 9ª. Caso as respectivas dívidas, ajuizadas ou não, por decisão dos Credores Hipotecários e acordo dos Devedores, ensejar despesas não previstas no presente Contrato, estas correrão por conta dos **PRIMEIROS PERMUTANTES**.

Cláusula 10ª. Se por alguma razão alheia à vontade do **SEGUNDO PERMUTANTE**, o negócio objeto do presente Contrato não se efetivar, os **PRIMEIROS PERMUTANTES** obrigam-se a ressarcir todos os valores que lhes foram antecipados pelo **SEGUNDO PERMUTANTE**, aplicando-se a eles a mesma correção monetária e juros prevista para os pagamentos das parcelas da torna previstos na cláusula 2ª, alínea c deste instrumento, sem prejuízo da multa prevista na cláusula 23ª e dos lucros cessantes, caso existentes.

Cláusula 11ª – O pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre os imóveis serão de responsabilidade dos **Compromissários** a partir da posse nos imóveis e assinatura do presente contrato.

Cláusula 12ª – Se os **Compromissários** deixarem de efetuar o pagamento do saldo remanescente, se houver, ou infringir qualquer cláusula do presente instrumento, poderão os **Compromitentes** considerar rescindido este compromisso, perdendo os **Compromissários** todas as importâncias pagas e benfeitorias realizadas.

Cláusula 13ª. Para prova, publicidade e constituição de direito real de aquisição, os contratantes poderão levar o presente contrato a registro no Cartório Imobiliário e/ou do Registro de Títulos e Documentos competentes, a expensas do requerente do respectivo ato.

Cláusula 14ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura deste instrumento.

Cláusula 15ª. Além da legislação pertinente à permuta, aplicam-se, complementarmente, as normas relativas à compra e venda, sendo o presente instrumento irrevogável e irretratável.

desta permuta ao *status quo ante*, sem prejuízo da multa de 20% (vinte por cento) do valor global deste contrato, definido na cláusula 21ª deste instrumento em favor do **SEGUNDO PERMUTANTE**.

Cláusula 24ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente CONTRATO, elegem as partes o foro da comarca de Ilhéus (BA).

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em quatro vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Ilhéus (BA), 01º de março de 2010.

PRIMEIROS PERMUTANTES

[Assinatura]
C & S EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA

[Assinatura]
MAURÍCIO DANEU CARDOSO E SILVA

[Assinatura]
CLAUDIA COUTO BRIGLIA CARDOSO

SEGUNDA PERMUTANTE

[Assinatura]
PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO
CPF nº. 360.492.715-34

TESTEMUNHAS

[Assinatura]
Nome: Isabella de Sá Longa
CPF nº. 008.439.315-74

[Assinatura]
Nome: Luiz Carvalho Bernardes
CPF nº. 001.609.155-89

1º OFÍCIO DE NOTAS
FORUM EPAMINONDAS HERBERT DE CASTRO
Av. Osvaldo Cruz, s/nº - Cidade Nova
ILHÉUS - BAHIA

Reconheço por SEMELHANÇA as assinaturas de:

[5oJm1691]-CLAUDIA COUTO BRIGLIA CARDOSO
[5oJmA7k1]-MAURÍCIO DANEU CARDOSO E SILVA
[5oJmIXZ1]-PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO

Ilhéus-BA, 30 de Março de 2010.

LIND RAIMUNDO DE OLIVEIRA
ESCREVENTE AUTORIZADO

1º OFÍCIO DE NOTAS
Concedido a: *[Assinatura]* Isabella de Sá Longa
Av. A.L.A. em frente ao Diácon

Reconheço POR SEMELHANÇA as firmas Retro-assinadas) de:

[5oJm1691]-MAURÍCIO DANEU CARDOSO E SILVA
[5oJmIXZ1]-CLAUDIA COUTO BRIGLIA CARDOSO...
[5oJmIXZ1]-PAULO DE TARSO SANTOS PINHEIRO

Em testemunho da verdade

001.609.155-89
LUIZ CARVALHO BERNARDES
ESCREVENTE - GIN
CART. CARLINO SUBSTITUI O SELLO

Diante do exposto, requer:
0006082-34.2011.805.0103 0006083-19.2011.805.0103 e 0006081-49.2011.805.0103

- A) A DISTRIBUIÇÃO por dependência da presente ação e o reconhecimento da continência ou conexão com os processos 0006082-34.2011.805.0103, 0006083-19.2011.805.0103 e 0006081-49.2011.805.0103, a fim de ser decidida simultaneamente com as demais propostas pelos ora Requeridos, nos termos dos arts. 253 e 105 do CPC
- B) A CITAÇÃO dos réus, por correspondência com aviso de recebimento, para tomarem conhecimento desta inicial, ficando ciente de que poderá oferecer resposta no prazo de lei, sob pena de revelia e confissão ficta ;
- C) LIMINARMENTE, a ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA, *inaudita altera pars*, na forma do art. 273 do C.P.C., a fim de que determine esse M.M. Juízo, a manutenção imediata da posse dos apartamentos do Condomínio Village Japar pelo Requerente a fim de evitar o esbulho e o locupletamento indevido dos Requeridos;
- D) Que se determine a rescisão do contrato de compra e venda, determinado a devoluo de TODOS OS VALORES PAGOS PELOS REQUERIDOS AO REQUERENTE DEVIDAMENTE CORRIGIDOS E ACRESCIDOS DE JUROS DE MORA;
- E) A condenao dos Réus ao pagamento aos Autores da cláusula penal, no valor de 20% do valor do contrato devidamente corrigido, conforme estabelecido na cláusula 23^a do contrato;
- F) A condenao dos Réus ao pagamento de danos materiais e lucros cessantes ao Requerente; e
- G) Condenar os Réus ao pagamento das custas, correo monetária, juros legais e honorários advoccios.

6 - DAS PROVAS

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, mormente através dos documentos, que acompanham a presente exordial, sem prejuízo de outras que se fizerem necessárias. Requer,