



AOP - Análise de Orientação Prévia

Processo Nº 3331/2021

Requerente: JORGE LUIZ FERNANDES SILVA

Em resposta ao requerido para AOP - Análise de Orientação Prévia, de um terreno urbano no Povoado de Trancoso com área total de 120.000,00m² (cento e vinte mil metros quadrados), inscrito sobre o cadastro imobiliário nº 09.02.009.2251.001, conforme matrícula 32.859 de 11 de novembro de 2011 o registro do imóvel apresentado, vimos informar que de acordo com a Lei Municipal nº 1511/19 - Plano Diretor Municipal Participativo o terreno está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA Caraíva/Trancoso em uma Zona ZVS - Zona de Vida Silvestre conforme resolução nº 2.532 de 24 de novembro de 2000 e está sujeita aos seguintes parâmetros:

“ZVS - Zona de Vida Silvestre

Descrição - Áreas com alto grau de preservação destinadas à proteção da biodiversidade. No continente, corresponde a um trecho da várzea do baixo curso do rio dos Frades, manguezais, vegetação de restinga e o maciço de Mata Atlântica localizado na Fazenda Itaquera. No mar corresponde aos recifes de corais bem preservados e adaptados às condições físico-químicas das águas costeiras do Sul da Bahia, muito vulneráveis as alterações das condições de luminosidade, temperatura, salinidade e quantidade de nutrientes na água.

Parâmetros Ambientais - Preservação dos ecossistemas admitindo-se apenas atividades de pesquisa científica, educação ambiental e ecoturismo, com pequenas estruturas de apoio.

- O acesso aos recifes de corais deverá ser controlado e a visitação praticada com guias credenciados.
- As áreas de ZVS degradadas devem ser objeto de uma estratégia prioritária de recuperação, permitindo a reconexão biológica entre todos os remanescentes e entre vales de rios vizinhos.”

Parâmetros urbanísticos do Plano Diretor Municipal Participativo para a área Urbana situado na Zona AOP-1 (Área de Ocupação Prioritária um):

“§5º Área de Ocupação Prioritária - (AOP), subdivide-se em:



Prefeitura Municipal de Porto Seguro
SEDUR – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Planejamento

I - Área de Ocupação Prioritária Um - (AOP-1), compreende as áreas ocupadas com núcleos urbanos estruturados, Condomínio 2000, Trancosinho, Maria Viúva, Baixada, Mirante do Rio Verde, Nossa Senhora das Graças/Praça da Mangabeira, Cuba, Xandó, Salvador, Décio Borges, Sapirara e Coqueiro Alto, e terá os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

- a) lotes mínimos de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);**
- b) testada mínima de 10,00 m (dez metros);**
- c) recuo frontal de 3,00 m (três metros);**
- d) recuo lateral de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);**
- e) Índice de Permeabilidade (I.P.) = 0,4;**
- f) Índice de Ocupação (I.O.) = 0,6 incluindo piscina, caminhos e pergolados;**
- g) Índice de Utilização (I.U.) = 1,2 - incluindo varandas e áreas em balanço;**
- h) gabarito: 02 (dois) pavimentos com altura máxima de 8,00 m (oito metros) até o ponto mais alto da edificação, incluindo caixa d'água e elementos decorativos;**
- i) para edificações multifamiliares além dos parâmetros acima, para fins de cálculo do número de unidades habitacionais por lote, será adotada a fração mínima ideal de 125,00m² (cento e vinte cinco metros quadrados) por unidade habitacional; "**

Para intervenções e licenciamento neste imóvel faz-se necessário a obtenção do Licenciamento Ambiental municipal, anuência do INEMA, aprovação do IPHAN e parecer do CONCIDADES.

Porto Seguro, 12 de julho de 2021.

Setor de Análise de Projetos

TERMO DE ENCAMINHAMENTO DE CONSULTORIA TÉCNICA

Att. COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSAO DE SANTO ANTONIO DO MONTE LTDA

Vimos submeter à apreciação de Vossa Senhoria o serviço de Consultoria técnica, para avaliação do Imóvel, denominado "TERRENO URBANO", situado Rua Porto Seguro, nº 01, no Povoado de Trancoso, neste município de Porto Seguro/ BA. Com área Total de 120.000,00m², imóvel cadastrado no Cartório de Imóveis da comarca de Porto Seguro pela matrícula nº 32.859 de 11 de novembro de 2011, sem ônus conforme Certidão expedida às 09:01:47 horas do dia 26/05/2023. Com inscrição Imobiliária nº 09.02.009.2251.001.

Foi aplicado dois métodos conceituados de avaliações: CAAVI (Centro Avançado de Avaliação) e AVALURB (Avaliações Urbanas), todos aplicam método comparativo de dados de mercado para encontrar o valor do terreno e o segundo aplica uma homogeneização de fatores e o Método de Avaliação do Fundo de Comercio, calculado pelo ganho de vantagens sobre a coisa feita, segundo NBR 14.653/2 da ABNT. No mercado foi encontrado amostras significativas na região.

Portanto o resultado encontrado tecnicamente, mostra que o imóvel denominado TERRENO TRANCOSO e se tratando de imóvel livre, sem ônus existente e está plenamente desocupado que tem sua avaliação em R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de mil reais).

Anexo os seguintes documentos:

Termo de Encaminhamento

Avaliação: Modelo comparativo de dados de mercado para o terreno (CAAVI)

Modelo comparativo de dados de mercado para o terreno (AVALURB)

Certidão do Imóvel e IPTU

Colocando-me à disposição para eventuais esclarecimentos, expresse estima e consideração,

Atenciosamente,

DIOMEDES TAVARES JUNIOR

CORECOM 800 CRECI 15828 CNAI 006112

diomedestavares@gmail.com

Porto Seguro 18 de setembro de 2023

Interessado: COOPERATIVA SANTO ANTONIO DO MONTE CPF/CNPJ: 41.707.258/0001-00

End. Imóvel: RUA PORTO SEGURO Nº 01 TRANCOSO

Cidade/UF: Porto Seguro/BA IPTU: 09.02.009.2251.001

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m
1.2 - De 5,01 a 12,00m
1.3 - De 12,01 a 20,00m
1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
	100*
	120
X	130

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m
2.2 - De 25,01 a 30,00m
2.3 - De 30,01 a 60,00m
2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
	100*
	110
	120
X	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m²
3.2 - De 250,01 a 300m²
3.3 - De 300,01 a 2000m²
3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
	100*
	110
	120
X	130

M² real existente de terreno 120000.00

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.
4.2 - De esquina.
4.3 - Com duas esquinas.
4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
5.2 - Em aclave
5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

6 - PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Cascalho
6.2 - Bloquete/Paralelepípedo
6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
	100*
X	120

7 - VALOR MÉDIO DO M² DA LOCAÇÃO/REVENDA NA REGIÃO R\$ 260,00

não documentado fotograficamente

FOTO 1: cnd

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

- ☒ Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- ☐ 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- ☐ 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

O imóvel Avaliando corresponde a 118.33 % quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Conforme opção escolhida, o valor médio deste imóvel será encontrado a partir do valor de locação/venda do m² dos terrenos comercializados em média na região, que é de R\$ 260,00/m². Adotando esta informação como correspondente ao imóvel Paradigma, aplicando a taxa de rentabilidade que o mercado remunera, no momento, para imóveis semelhantes, ou ainda a partir do valor do m² do terreno encontrado em pesquisa, temos que o valor deste imóvel é de R\$ 36.919.200,00 com seus 120000.00m².

Nota: Verificar se o objetivo deste trabalho é encontrar o valor de locação do imóvel ou o valor médio de mercado para a venda/compra.

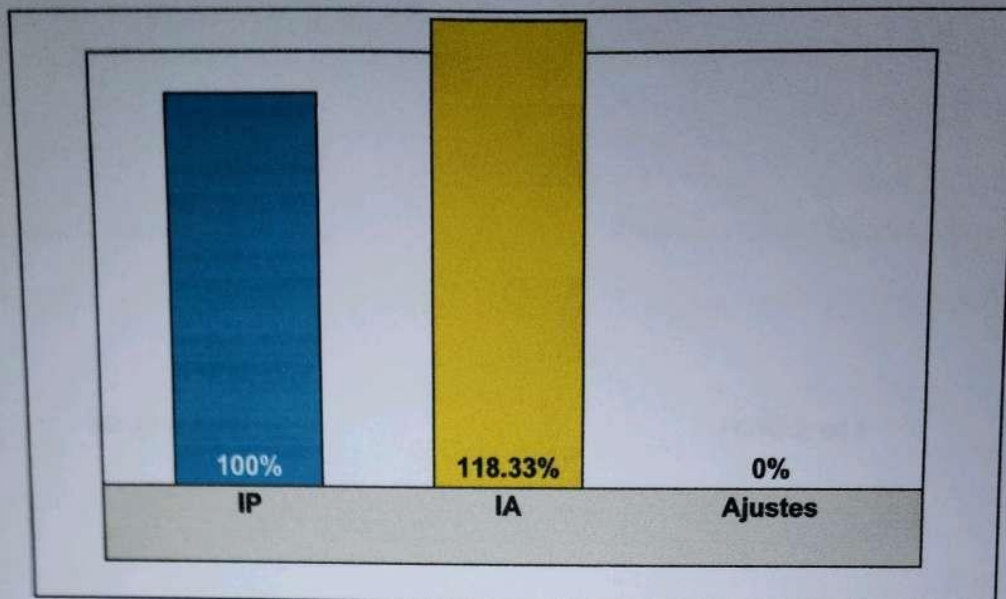
RESULTADO TÉCNICO

Valor médio encontrado R\$ 36.919.200,00

Variável até +10% = R\$ 40.611.120,00

Variável até -30% = R\$ 25.843.440,00

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Considerando que o valor encontrado tecnicamente já reflete a realidade do mercado imobiliário, não será aplicado qualquer fator de correção/ajuste.

FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
☐ Segurança - bom nível ☐ Documentação sem restrição ☐ Serviços e comércio próximos ☐ Topografia do imóvel ☐ Bom acesso e circulação viária ☐ Construção superior a publicada na PINI ☐ Mais procura que ofertas ☐ Facilidade de transporte público ☐ Valores de condomínio compatíveis com o de mercado ☐ Face sombra / face sol ☐ área de lazer / churrasqueira ☐ Outros	☐ Segurança ☐ Documentação com restrição ☐ Serviços e comércio insuficiente / não possui ☐ Topografia ☐ Acesso e circulação viária prejudicado ☐ Construção inferior a publicada na PINI ☐ Mais oferta que procura ☐ Transporte público deficiente ☐ Valores de condomínio acima do aceitável no mercado ☐ Face sombra / face sol ☐ Vizinhança ☐ Odor de esgoto ☐ Outros
RAZÕES: Digite aqui outras razoes...	

ROTEIRO FOTOGRÁFICO

não documentado fotograficamente

não documentado fotograficamente

FOTO 1: end

FOTO 2: cri 1

não documentado fotograficamente

não documentado fotograficamente

FOTO 3: cri 2

FOTO 4: cri 3

não documentado fotograficamente

não documentado fotograficamente

FOTO 5:

FOTO 6:

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel Avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Valor médio encontrado R\$ 36.919.200,00

Variável até +10% = R\$ 40.611.120,00

Variável até -30% = R\$ 25.843.440,00

Porto Seguro / BA, 18 de setembro de 2023

DIOMEDES TAVARES JUNIOR - Reg. 15.828 BA



BA

DIOMEDES TAVARES JUNIOR
DR. MARCIO MONTE ALEGRA NR 11 / OUTEIRO DA GLORIA
PORTO SEGURO/BA - CEP 45810 000
73 988743202 - diomedestavares@gmail.com

Parecer Técnico

Lei 6.530.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

18/09/2023 18:54:25 - 21 - 25244280520 - IND

Interessado: COOPERATIVA SANTO ANTONIO DO MONTE CPF/CNPJ: 41.707.258/0001-00
End. Imóvel: RUA PORTO SEGURO N° 01 TRANCOSO
Cidade/UF: Porto Seguro/BA IPTU: 09.02.009.2251.001

QUADRO COMPARATIVO DA TAXA DE RENTABILIDADE DO MERCADO NO MOMENTO.

Imóveis residenciais	Mínima	Máxima	Média
Padrão Popular taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%
Padrão Médio taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%
Padrão Alto taxa de rentabilidade.	0,30%	0,50%	0,40%

Imóveis Comerciais/Industriais	Mínima	Máxima	Média
Localização de Baixo Fluxo taxa de rentabilidade.	0,50%	0,70%	0,60%
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	0,90%	0,75%
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	1,00%	1,50%	1,25%

Máximo: R\$295.353,60

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$239.974,80

Mínimo: R\$184.596,00

QUADRO COMPARATIVO DE ENQUADRAMENTO DE VALORES DE CONDOMÍNIO.

De 0 à 0,30% = Dentro dos limites aceitáveis pelo mercado.

De 0,31% à 0,50% = Apresentam dificuldades nos negócios.

De 0,51% à 0,70% = Índices que impõem desvalorização no imóvel na venda/locação.

Acima de 0,71% = Implicará em concessões especiais do proprietário para viabilizar negociação/locação.

Do valor de condomínio: Não Informado / R\$36.919.200,00 = Não Informado.

Valor de IPTU sobre terreno: R\$ 184.596,00 ((R\$ 36.919.200,00 -30%) x 0.50%)

Valor total de IPTU: R\$ 184.596,00

Nota: Há situações pontuais e atípicas no mercado de imóveis que apresentam enquadramentos diferentes. Nestes casos o profissional que atende seu cliente deverá complementar o trabalho com considerações esclarecedoras e fundamentadas.

Porto Seguro / BA, 18 de setembro de 2023

DIOMEDES TAVARES JUNIOR - Reg. 15.828 BA



BA

Diomedes Tavares Junior

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: AREA TRANCOSO

Tipo: Laudo completo

Solicitante: COOPERATIVA STO ANTONIOO

Lograd.: RUA PORTO SEGURO

Nº: 001

Complemento:

Bairro: TRANCOSO

Cidade: PORTO SEGURO

Estado: Bahia

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	37.000.000,00	121.000,00	305,79	1,00	1,00	1,00	305,79
2	30.000.000,00	100.000,00	300,00	1,00	1,00	1,00	300,00
3	31.900.000,00	114.000,00	279,82	1,00	1,00	1,00	279,82
4	28.700.000,00	88.000,00	326,14	1,00	1,00	1,00	326,14
5	33.400.000,00	112.000,00	298,21	1,00	1,00	1,00	298,21

F1: Localização

F2: Área

F3: Zoneamento

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	279,82
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	326,14
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.509,96
Amplitude total (R\$/m2):	46,31
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	11,58
Média aritmética (R\$/m2):	301,99
Mediana (R\$/m2):	300,00
Desvio médio (R\$/m2):	11,174941
Desvio padrão (R\$/m2):	16,635599
Variância (R\$/m2) ^ 2:	276,743152

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))^2 / N] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3325

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4514

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 5,51

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 290,59$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 301,99$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 313,40$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,78$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,78$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 256,69$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 301,99$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 347,29$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 120.000,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 292.000,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 35.040.000.000,00$$

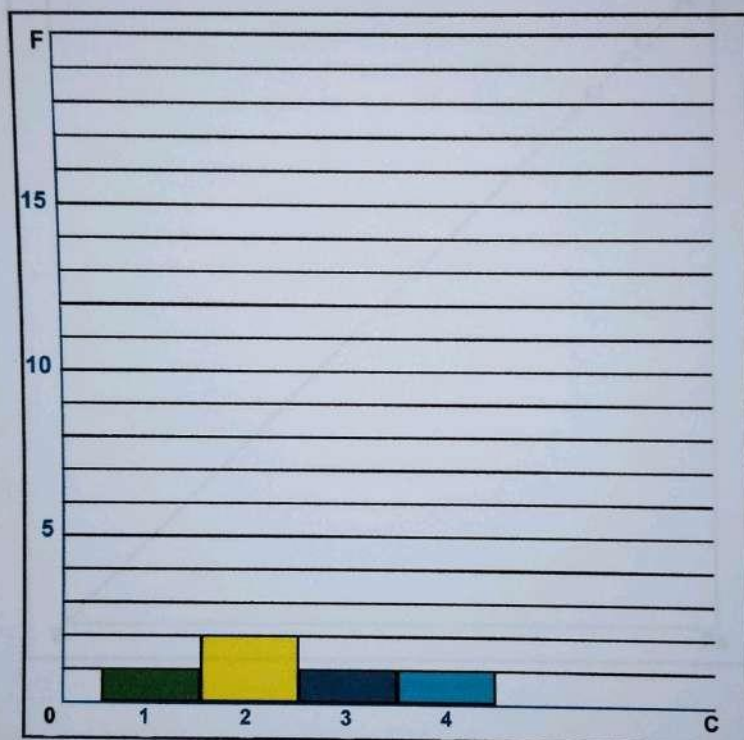
trinta e cinco bilhões, quarenta milhões, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

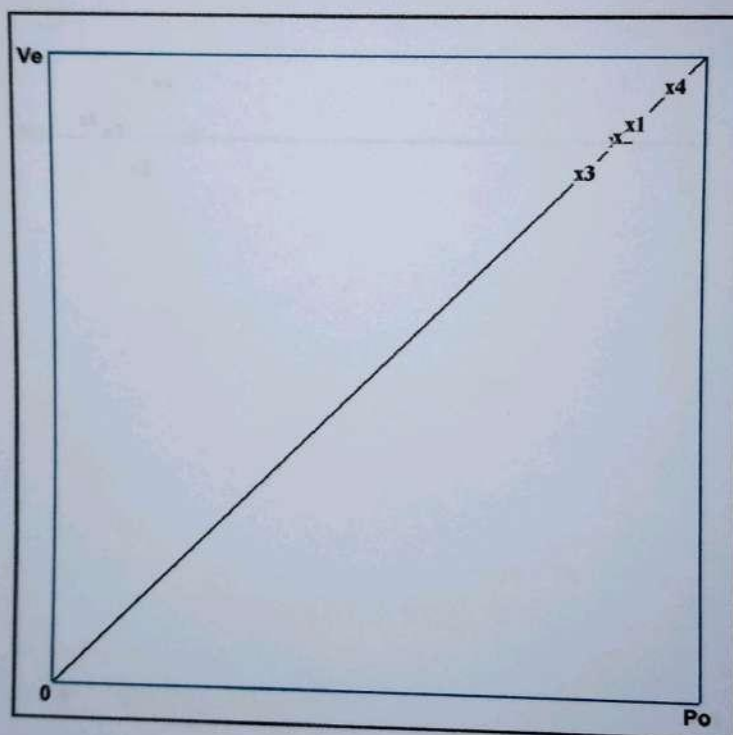
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

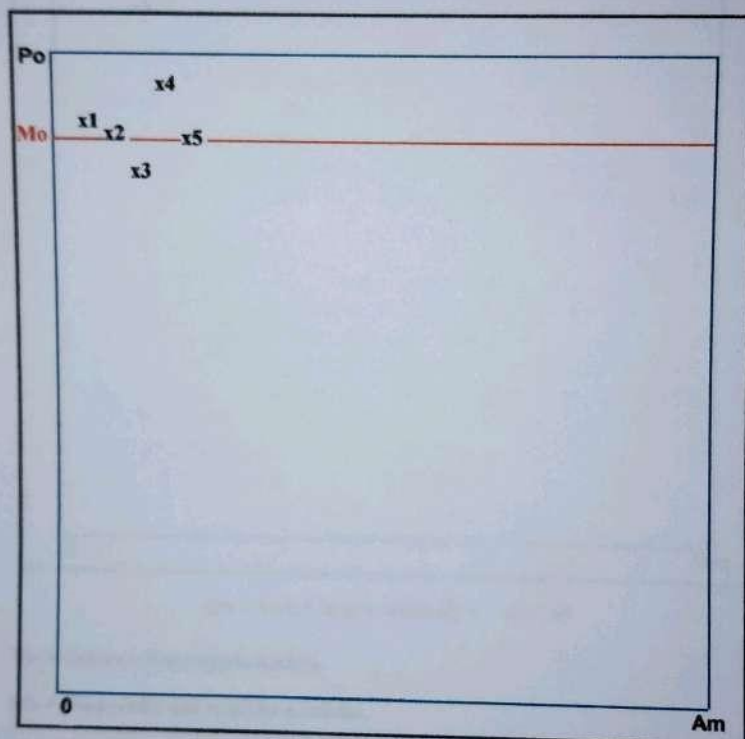


Classe	INTERVALO		Freq.
	De: ————	Até	
1	279,82	291,40	1
2	291,40	302,98	2
3	302,98	314,56	1
4	314,56	326,14	1

Diomedes Tavares Junior

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²**

Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	305,79	305,79	1,00
2 -	300,00	300,00	1,00
3 -	279,82	279,82	1,00
4 -	326,14	326,14	1,00
5 -	298,21	298,21	1,00

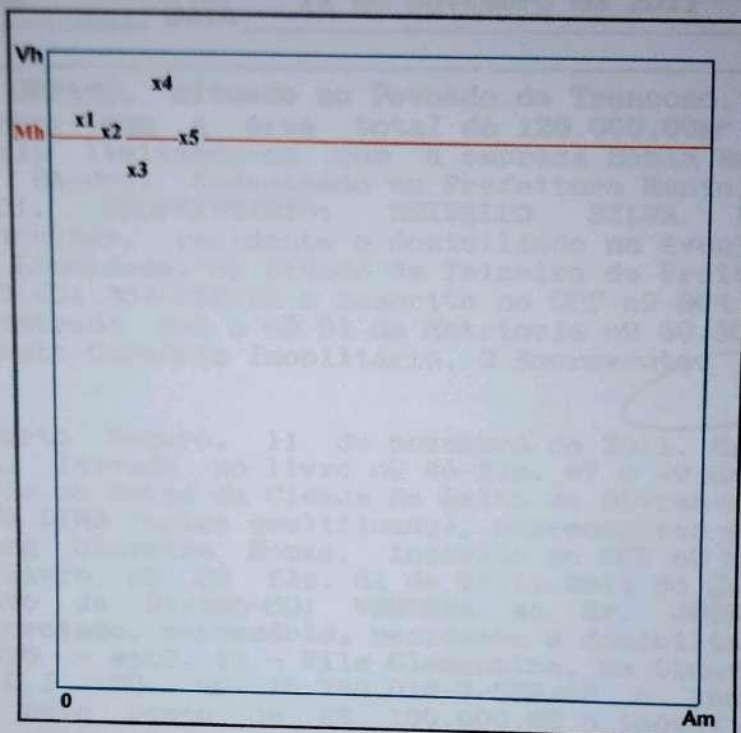
Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

$Mo = \text{Valor Médio (R\$/m}^2) = 301,99$

$Po = \text{Preços observados.}$

$Do = \text{Dispersão em relação a média.}$

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	305,79	3,793	1,26
2 -	300,00	1,992	0,66
3 -	279,82	22,168	7,34
4 -	326,14	24,144	8,00
5 -	298,21	3,778	1,25

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

$Mh = \text{Valor Médio (R\$/m}^2) = 301,99$

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	305,79	3,793	1,26
2 -	300,00	1,992	0,66
3 -	279,82	22,168	7,34
4 -	326,14	24,144	8,00
5 -	298,21	3,778	1,25

Data: 18/09/6202

Diomedes Tavares Junior
DIOMEDES TAVARES JUNIOR
 158285 BA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de PORTO SEGURO - BAHIA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO

2011

Oficial

MATRÍCULA Nº 32.859 DATA 11 de novembro de 2011 FICHA Nº 01

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado no Povoado de Trancoso, neste Município de Porto Seguro-Bahia; com a área total de 120.000,00m² (cento e vinte mil metros quadrados); limitando-se com a empresa Bahia Beach, José Sgrancio Filho e com a BA-001. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 09.02.009.2251.001. **PROPRIETÁRIO:** ERIVALDO SILVA LIMA, brasileiro, desquitado, agricultor, residente e domiciliado na Avenida Silva Alvarenga nº 493 - Jardim Liberdade, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, portador da C.I. RG nº 1.451.354-SSP/BA e inscrito no CPF nº 904.526.318-15. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado sob o nº 01 da Matrícula nº 30.352 livro 2, em data de 09.04.2010, neste Cartório Imobiliário. O Escrevente:

R.01-32.859:- Porto Seguro, 11 de novembro de 2011. Escritura pública de compra e venda, lavrada no livro nº 48 fls. 67 e vº de 10 de novembro de 2011 do Cartório de Notas da Cidade de Salto da Divisa-MG; **PELA QUAL** o Sr. ERIVALDO DA SILVA LIMA (acima qualificado), representado por seu procurador, o Sr. Lindenberg Oliveira Rosas, inscrito no CPF nº 330.192.825-00, por procuração do livro nº 29 fls. 81 de 07.11.2011 do Cartório de Notas da Cidade de Salto da Divisa-MG; **VENDERA** ao Sr. JOSÉ CARLOS MATHEUS, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na Avenida Onze de Junho nº 826 - aptº. 11 - Vila Clementina, na Cidade de São Paulo-SP, portador da C.I. RG nº 15.769.016-7-SSP/SP e inscrito no CPF nº 063.445.988-08; pelo preço de R\$ 100.000,00 o imóvel objeto da presente matrícula. Foi apresentada e arquivada através de cópia, a Certidão de Cadastro da Prefeitura Municipal local, datada de 04.11.2011. **OBS.:-** Foi recolhido o Imposto de Transmissão à Prefeitura Municipal local, pago no Banco Bradesco S/A, agência nº 3183, em data de 11.11.2011. Esc.:

Av.02-32.859:- Porto Seguro, 14 de dezembro de 2011. Escritura pública declaratória, lavrada no livro nº 48 fls. 92 ato nº 3.581 de 12 de dezembro de 2011 do Cartório de Notas de Salto da Divisa-MG; **NA QUAL** o proprietário o Sr. JOSÉ CARLOS MATHEUS, declarou para os devidos fins de direito, que é **CASADO** com a Sra. ANA KARINA CASTAGNARO MATHEUS, cujo casamento realizado em 22 de janeiro de 1984, sob o regime da Comunhão Universal de Bens, lavrado no livro B-7 às fls. 134 nº 1.529 do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Cerqueira César-SP. O Escrevente:

R.03-32.859:- Porto Seguro, 14 de dezembro de 2012. Escritura pública de compra e venda, lavrada no livro nº 0599 fls. 053 de 12 de dezembro de 2012 do Cartório do 2º Serviço Notarial - Cartório Roberto Silva - da Cidade de Betim-MG; **PELA QUAL** o Sr. JOSÉ CARLOS MATHEUS, portador da C.I.RG nº 15.769.016-7-SSP/SP e inscrito no CPF nº 063.445.988-08, e sua esposa Sra. ANA KARINA CASTAGNARO MATHEUS, portadora da C.I.RG nº 26.716.891-SSP/SP e inscrita no CPF nº 151.408.338-83, representada por seu esposo, por procuração do livro nº 29 fls. 146 de 10.01.2012 do Cartório do Registro Civil e Notas da Cidade de Salto da

"Continua no verso"

Divisa-MG; ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados à Avenida Onze de Junho nº 826-aptº. 11-Bairro Vila Clementina, na Cidade de São Paulo-SP; **VENDERAM** ao Sr. **RAFAEL LOPES AZEVEDO**, brasileiro, maior, solteiro, Policial Civil, residente e domiciliado à Rua dos Tabaiars nº 12-sala 208-Bairro Floresta, na Cidade de Belo Horizonte-MG, portador da C.I.R.G nº M-6.379.131-SSP/MG e inscrito no CPF nº 014.383.476-26; pelo preço de R\$400.000,00 o imóvel objeto da presente matrícula. **OBS.:-** Foi recolhido o Imposto de Transmissão à Prefeitura Municipal local, pago na Caixa Econômica Federal-CEF, agência nº 0087, em data de 13.12.2012. DAJE nº 985714-Série:003-Valor:R\$1.929,20. O

R.04-32.859:- Porto Seguro, 11 de março de 2019. Escritura pública de compra e venda, lavrada no livro nº 0717 fls. 132 Protocolo nº 052684 de 05 de novembro de 2018 do Cartório do 2º Tabelionato de Notas da Cidade de Betim-MG; **PELA QUAL** o Sr. **RAFAEL LOPES AZEVEDO** (acima qualificado); **VENDERA** ao Sr. **ANDRÉ RENÊ SANTOS**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da C.I.R.G nº MG-10.740.315-SSP/MG e do CPF nº 039.575.926-90, residente e domiciliado na Avenida Dona Odilia de Castro, nº 215 - Bairro Planalto, na Cidade de Santo Antônio do Monte-MG; pelo R\$420.000,00 o imóvel objeto da presente matrícula. **OBS.** Foi recolhido o Imposto de Transmissão à Prefeitura Municipal local, pago sobre o valor de R\$1.200.000,00, no Banco do Brasil S/A, agência nº 1336-6, em data de 28.02.2019, e, apresentada a Certidão Negativa de Débitos Tributários do Imóvel nº 001909/2019, expedida pela Prefeitura Municipal local, em datada de 08.03.2019. Protocolado sob nº 87.364. DAJE sob nº 018580 - Série: 002 - Valor: R\$6.301,62 e DAJE (Complementar) nº 037911-Série:023-Valor:R\$261,52. **Escrevente-Sérgio Fernandes:**

Av.05-32.859:- Porto Seguro, 16 de dezembro de 2021. **COORDENADAS GEOGRÁFICAS.** Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento assinado pelo proprietário André Renê Santos, já qualificado, datado de 29 de novembro de 2021, devidamente acompanhado do Memorial Descritivo, da Planta e TNT OBRA/SERVIÇO nº BR20211505845, expedido pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais BA, que ficam em arquivo; constam que o imóvel objeto da presente matrícula, possui as seguintes coordenadas geográficas: Inicia-se a descrição deste perímetro Partindo do marco 2, definido pela coordenada plana UTM 8.164.226.338 m Norte e 486.083.932 m Leste, deste, confrontando neste trecho com **FRENTE COM A BA-987**, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 82,373 m e rumo de 142°57'46" chega-se ao marco 3, definido pela coordenada plana UTM 8.164.160.584m Norte e 486.133.547 m Leste, deste confrontando neste trecho com **LADO DIREITO COM JOSÉ SGRANCIO FILHO**, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 1.269,919 m e rumo de 91°29'39" chega-se ao marco 4, definido pela coordenada plana UTM 8.164.127.473m Norte e 487.403.034 m Leste, deste confrontando neste trecho com **LADO DIREITO COM JOSÉ SGRANCIO FILHO**, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 99,356 m e rumo de 168°48'07" chega-se ao marco 5, definido pela coordenada plana UTM 8.164.030,008 m Norte e 487.422,329 m Leste, deste confrontando neste trecho com **FUNDO COM BAHIA BEACH**, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 1.333,449 m e rumo de 272°26'17" chega-se ao marco 6, definido pela coordenada plana UTM 8.164.086,730m Norte e 486.090,087 m Leste, deste confrontando neste trecho com **LADO ESQUERDO COM JOSÉ SGRANCIO FILHO**, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 97,409 m e rumo de 142°57'46".

" Continua na ficha nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de PORTO SEGURO - BAHIA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO 2011

Maíra Rios
eladriano RIOS
FICIAL SUBSTITUTA

MATRÍCULA Nº 32.859

DATA 11 de novembro de 2011

FICHA Nº 2

313°08'30" chega-se ao marco 1, definido pela coordenada plana UTM 8.164.153,464 m Norte e 486.018,877 m Leste, deste confrontando neste trecho com LADO ESQUERDO COM JOSÉ SGRANCIO FILHO, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 97,686 m e rumo de 41°45'19" chega-se ao marco 2 definido pela coordenada plana UTM 8.164.226,337 m Norte e 486.083,931 m Leste, deste confrontando neste trecho com FRENTE COM A BA- 987 ponto inicial da descrição deste perímetro: permanecendo a mesma área total de 120.000,00m² (cento e vinte mil metros quadrados) e um perímetro de 2.980,37 metros. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasília, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. Prenotação nº 99.068. DAJE nº 088986 - Série:002 - Valor:R\$75,78 (Emolumentos-R\$36,60; Taxa Fiscal-R\$25,99; FECOM-R\$10,00; PGE-R\$1,45; FMMPBA-R\$0,76; Def. Pública-R\$0,98). Escrevente: *[Assinatura]*

Av.06-32.859:- Porto Seguro, 22 de julho de 2022. **CANCELAMENTO.** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento do proprietário André Renê Santos, já qualificado, datado em 08 de julho de 2022, que fica em arquivo; para constar o cancelamento das Coordenadas Geográficas constante da Av.05 da presente matrícula, em decorrência de haver erro no referido levantamento. Prenotação nº 102.243. DAJE nº 112898 - Série:002 - Valor:R\$83,90 (Emolumentos-R\$40,52; Taxa Fiscal-R\$28,78; FECOM-R\$28,78; PGE-R\$1,61; FMMPBA-R\$0,84; Def. Pública-R\$1,08) Selo Digital: 2637.AB177987-2. Escrevente: *[Assinatura]*

R.07-32.859:- Porto Seguro, 02 de agosto de 2022. **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO.** Cédula de Crédito Bancário - CCB - Empréstimo Nº 511880, emitida em 01 de agosto de 2022, na Cidade de Santo Antônio do Monte-MG, por ANDRÉ RENÊ SANTOS, já qualificado; a favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE SANTO ANTÔNIO DO MONTE LTDA - SICOOB CREDIMONTE, com sede na Avenida Coronel Amâncio Bernardes, nº 371, bairro Centro, na Cidade de Santo Antônio do Monte-MG, e inscrita no CNPJ sob nº 41.707.258/0001-00, no valor de R\$6.000.000,00, a serem pagas em 108 (cento e oito) parcelas, amortizadas pelo Sistema de Amortização PRICE MIX, vencendo-se a primeira em 25/07/2023 e a última em 25/06/2032. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** o devedor fiduciante aliena ao SICOOB CREDIMONTE, o imóvel objeto da presente matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações da referida cédula, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. As demais cláusulas e condições expressas na mencionada cédula (cuja cópia fica em arquivo), fazem parte integrante deste registro. Prenotação sob o nº 102.613. DAJE nº 114311 - Série: 002 - Valor: R\$20.745,20 (Emolumentos-R\$10.019,93; Taxa Fiscal-R\$7.115,60; FECOM-R\$2.738,37; PGE-R\$398,31; FMMPBA-R\$207,45; Def. Pública-R\$265,54). Selo Digital - 2637.AB179235-6. Escrevente: *[Assinatura]*

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE PORTO SEGURO-BAHIA

Certifico e Dou Fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 32.859, extraída nos termos do art. 19 §1º da Lei 6015/1973 e noticia integralmente todos os atos, alienações, ônus reais, citações de ações reais, citações de ações pessoais reipersecutórias, e outros gravames, praticados sobre o imóvel objeto da mesma CONTÉM O(S) ÔNUS EXISTENTE(S) NO(S) REGISTRO(S) Nº(S) 07. Esta certidão possui prazo de validade de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 829 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Extrajudiciais da Bahia (PROVIMENTO CONJUNTO CGJ/CCI Nº 03/2020)

CONFERE COM O ORIGINAL.

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
2637.AB213334-8
HE8V56ROIE
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 50,04 Fiscal: R\$ 35,53 FECOM: R\$ 13,67 Defensoria: R\$ 1,33 PGE: R\$ 1,99 FMMPBA: R\$ 1,00

Total: R\$ 103,6 Daje: 2637-002-148289

Pag.: 003/003

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:01:47 horas do dia 26/05/2023.

O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.

Art. 829 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Extrajudiciais da
Bahia Nº 110792



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DZ87D-7VD5L-UP5BW-ZPZQT

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

VIVALDO AFFONSO DO REGO (CPF 003.015.315-87)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/DZ87D-7VD5L-UP5BW-ZPZQT>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Prefeitura Municipal de Porto Seguro
Secretaria Municipal da Fazenda
Av. Dos Navegantes, 333
Centro - Porto Seguro - BA CEP: 45810-000
CNPJ: 13.635.016/0001-12

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Número: 012851/2023

Contribuinte: COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE SANTO ANTONIO DO MONTE LTDA.
Inscrição Imobiliária: 09.02.009.2251.001.000 **CPF/CNPJ:** 41.707.258/0001-00
Endereço: RUA DE PORTO SEGURO, 0 001
TRANCOSO - PORTO SEGURO - BA 45810-000

RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR QUAISQUER DÉBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS POSTERIORMENTE, É CERTIFICADO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO CONSTAM DÉBITOS TRIBUTÁRIOS DO IMÓVEL ACIMA CITADO PARA COM ESTE MUNICÍPIO.

Observação:

Esta certidão foi emitida em 15/09/2023 com base no Código Tributário Municipal.

Certidão válida até: **14/11/2023**

Esta certidão abrange somente o imóvel acima identificado.

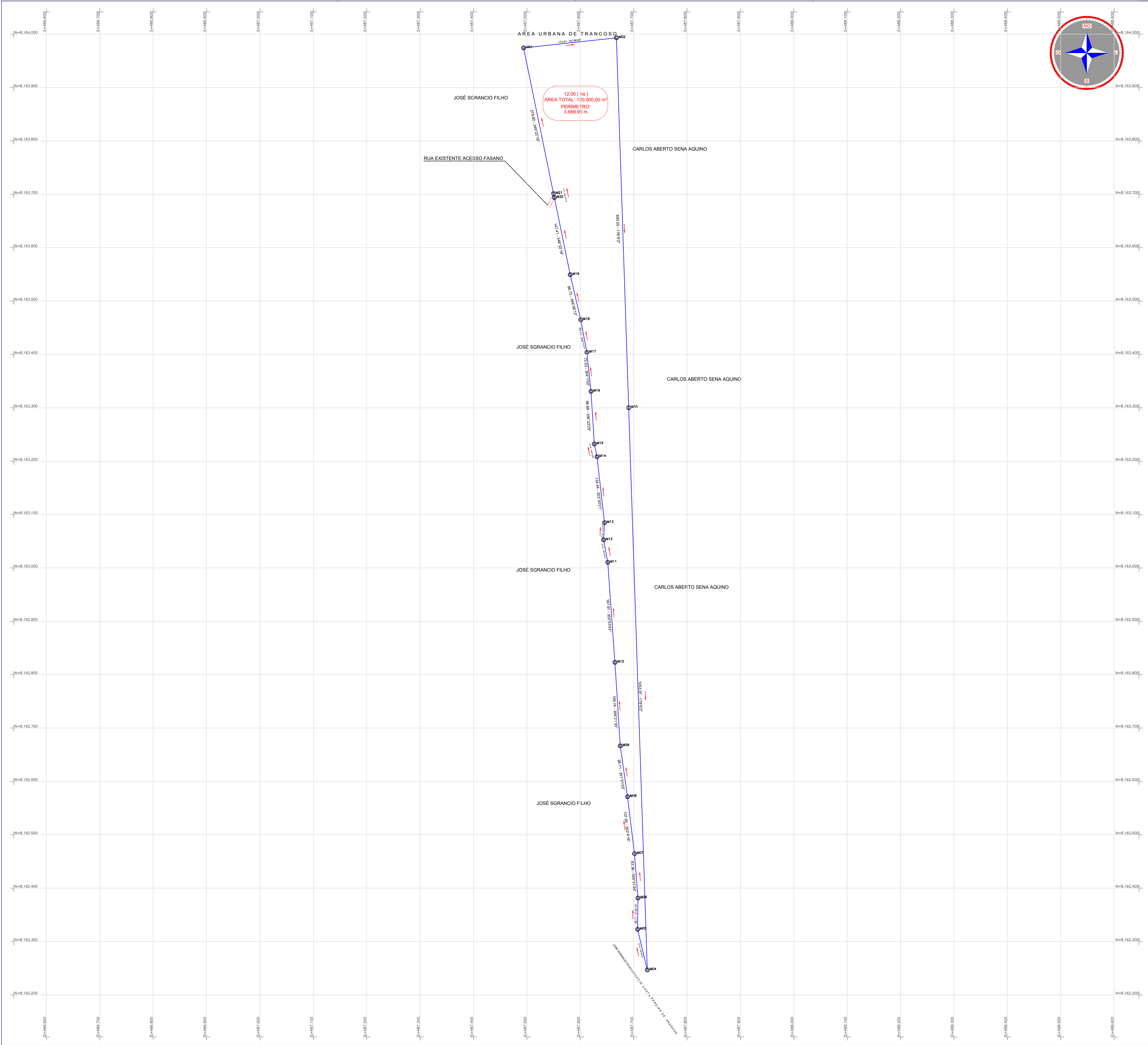
Código de controle desta certidão: **5102034484**



Certidão emitida eletronicamente via internet. A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço eletrônico
<https://portoseguro.saatri.com.br>, Imobiliário - Certidão Negativa - Verificar Autenticidade

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





QUADRO ANALÍTICO DE ÁREA, AZIMUTES, LADOS, COORDENADAS UTM

LADOS		AZIMUTES	DISTANCIA (m)	COORDENADAS (UTM)	
Vértices	Vértices			N (metros)	E (metros)
M01	M02	83°48'45,21"	174,91	8.163.974,365	487.493,734
M02	M03	178°06'01,79"	693,50	8.163.993,217	487.667,625
M03	M04	178°06'01,79"	1.053,97	8.163.550,097	487.690,612
M04	M05	348°28'28,85"	78,19	8.162.246,705	487.725,547
M05	M06	0°42'09,52"	58,71	8.162.322,724	487.707,261
M06	M07	359°31'34,36"	83,36	8.162.381,432	487.707,981
M07	M08	353°04'16,31"	107,65	8.162.464,538	487.701,479
M08	M09	351°15'55,21"	96,11	8.162.571,400	487.688,492
M09	M10	356°21'34,81"	156,74	8.162.666,545	487.674,893
M10	M11	359°53'43,20"	187,91	8.162.822,971	487.664,940
M11	M12	349°22'53,25"	42,82	8.163.016,404	487.651,490
M12	M13	3°14'10,07"	32,25	8.163.052,491	487.643,600
M13	M14	353°30'21,15"	124,44	8.163.084,688	487.645,421
M14	M15	348°10'28,83"	24,46	8.163.208,327	487.631,347
M15	M16	356°22'25,12"	98,68	8.163.232,269	487.626,334
M16	M17	354°01'50,21"	73,53	8.163.330,751	487.620,092
M17	M18	349°11'07,43"	62,12	8.163.403,883	487.612,446
M18	M19	348°56'13,21"	86,73	8.163.464,904	487.600,789
M19	M20	348°22'18,69"	147,41	8.163.549,385	487.581,187
M20	M21	348°22'18,69"	7,67	8.163.693,774	487.551,475
M21	M01	348°22'18,69"	278,80	8.163.701,290	487.549,928

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

DATA:
28/07/2023
ESCALA:
INDICADA

FOLHA
01/01

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO
CADASTRAL PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO

LOCAL: Área Urbana, SNª situada EM TRANCOSO PROXIMO A RUA EXISTENTE DE ACESSO AO FASANO
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - 02.009.2251.001
CIDADE: PORTO SEGURO - BAHIA
Distrito - TRANCOSO



DECLARAÇÕES
DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA MUNICIPAL NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
ASS: ANDRE RENÉE SANTOS
CPF : 039.575.926-90

TAIPE
TOPOGRAFIA & PROJETOS.
CREA:
ART: Nº BA20230496498
INSCRIÇÃO MUNICIPAL:
DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE DIREITO INCLUSIVE NA ESFERA PENAL, QUE O PROJETO APRESENTADO REFLETE FIDELMENTE A CONSTRUÇÃO SEM COMO TEM PLENO E TOTAL CONHECIMENTO DA PENALIDADE CONTIDA NAS LEIS MUNICIPAIS 951/2006 e 858/2009

CAU OU CREA
RRT OU ART
INSCR. MUN. ASS: _____

DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE DIREITO INCLUSIVE NA ESFERA PENAL, QUE O PROJETO APRESENTADO REFLETE FIDELMENTE A CONSTRUÇÃO SEM COMO TEM PLENO E TOTAL CONHECIMENTO DA PENALIDADE CONTIDA NAS LEIS MUNICIPAIS 951/2006 e 858/2009
CAU OU CREA
RRT OU ART
INSCR. MUN. ASS: _____

CONSTRUTORA
INSCR. MUN. ASS: _____

RESERVADO P/ USO DA P.M.P.S.
TÍTULO / NOME/CARIMBO OU LOGO

SITUAÇÃO
QUADRO DE ÁREAS: (m²)

ÁREA TOTAL:
120.000,00 m² (12.00 ha)
PERÍMETRO:
3.669,96 m



MEMORIAL DESCRITIVO

LOTE URBANO: Área Urbana, SNº situada EM TRANCOSO PROXIMO A RUA EXISTENTE DE ACESSO AO FASANO

ÁREA (m²): 120.000,00 m²- (12,00 ha)

ESTADO: BAHIA

PERÍMETRO (m): 3.669,96 m

MUNICÍPIO: PORTO SEGURO – BAHIA – DISTRITO TRANCOSO

PROPRIETÁRIO (a): ANDRE RENÊE SANTOS – CPF : 039.575.926-90

ART OBRA / SERVIÇO: Nº BA20230496498

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: AREA URBANA DE TRANCOSO, CARLOS ABERTO SENA AQUINO, JOSÉ SGRANCIO FILHO, RUA EXISTENTE ACESSO FASANO

LESTE: JOSÉ SGRANCIO FILHO

SUL: CARLOS ABERTO SENA AQUINO, JOSÉ SGRANCIO FILHO e MOACIR COSTA PEREIRA DE ANDRADE, JOSÉ SGRANCIO FILHO

OESTE: MOACIR COSTA PEREIRA DE ANDRADE, JOSÉ SGRANCIO FILHO

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M01**, de coordenadas **N 8.163.974,365m** e **E 487.493,734m**; deste segue confrontando com AREA URBANA DE TRANCOSO no quadrante Noroeste, com azimute de 83°48'45,21" por uma distância de 174,91m até o vértice **M02**, de coordenadas **N 8.163.993,217m** e **E 487.667,625m**; deste segue confrontando com CARLOS ABERTO SENA AQUINO no quadrante Nordeste, com azimute de 178°06'01,79" por uma distância de 693,50m até o vértice **M03**, de coordenadas **N 8.163.300,097m** e **E 487.690,612m**; deste segue confrontando com CARLOS ABERTO SENA AQUINO no quadrante Nordeste, com azimute de 178°06'01,79" por uma distância de 1.053,97m até o vértice **M04**, de coordenadas **N 8.162.246,705m** e **E 487.725,547m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO e MOACIR COSTA PEREIRA DE ANDRADE no quadrante Sudoeste, com azimute de 346°28'28,85" por uma distância de 78,19m até o vértice **M05**, de coordenadas **N 8.162.322,724m** e **E 487.707,261m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Noroeste, com azimute de 0°42'09,52" por uma distância de 58,71m até o vértice **M06**, de coordenadas **N 8.162.381,432m** e **E 487.707,981m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimute de 355°31'34,36" por uma distância de 83,36m até o vértice **M07**, de coordenadas **N 8.162.464,538m** e **E 487.701,479m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimute de 353°04'16,31" por uma distância de 107,65m até o vértice **M08**, de coordenadas **N 8.162.571,400m** e **E 487.688,492m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimute de 351°51'55,21" por uma distância de 96,11m



até o vértice **M09**, de coordenadas **N 8.162.666,545m** e **E 487.674,893m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $356^{\circ}21'34,81''$ por uma distância de 156,74m até o vértice **M10**, de coordenadas **N 8.162.822,971m** e **E 487.664,940m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $355^{\circ}53'43,20''$ por uma distância de 187,91m até o vértice **M11**, de coordenadas **N 8.163.010,404m** e **E 487.651,490m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $349^{\circ}22'57,35''$ por uma distância de 42,82m até o vértice **M12**, de coordenadas **N 8.163.052,491m** e **E 487.643,600m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Noroeste, com azimuth de $3^{\circ}14'10,07''$ por uma distância de 32,25m até o vértice **M13**, de coordenadas **N 8.163.084,688m** e **E 487.645,421m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $353^{\circ}30'21,15''$ por uma distância de 124,44m até o vértice **M14**, de coordenadas **N 8.163.208,327m** e **E 487.631,347m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $348^{\circ}10'28,83''$ por uma distância de 24,46m até o vértice **M15**, de coordenadas **N 8.163.232,269m** e **E 487.626,334m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $356^{\circ}22'25,12''$ por uma distância de 98,68m até o vértice **M16**, de coordenadas **N 8.163.330,751m** e **E 487.620,092m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $354^{\circ}01'50,21''$ por uma distância de 73,53m até o vértice **M17**, de coordenadas **N 8.163.403,883m** e **E 487.612,446m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $349^{\circ}11'07,43''$ por uma distância de 62,12m até o vértice **M18**, de coordenadas **N 8.163.464,904m** e **E 487.600,789m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $346^{\circ}56'13,21''$ por uma distância de 86,73m até o vértice **M19**, de coordenadas **N 8.163.549,385m** e **E 487.581,187m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $348^{\circ}22'18,69''$ por uma distância de 147,41m até o vértice **M20**, de coordenadas **N 8.163.693,774m** e **E 487.551,475m**; deste segue confrontando com RUA EXISTENTE ACESSO FASANO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $348^{\circ}22'18,69''$ por uma distância de 7,67m até o vértice **M21**, de coordenadas **N 8.163.701,290m** e **E 487.549,928m**; deste segue confrontando com JOSÉ SGRANCIO FILHO no quadrante Sudoeste, com azimuth de $348^{\circ}22'18,69''$ por uma distância de 278,80m até o vértice **M01**, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 120.000,00m².



Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

PORTO SEGURO – DISTRITO TRANCOSO – 28/07/2023

ASS: JOSÉ FELIPE NASCIMENTO BONFIM
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA: 222.625/D

ANDRE RENÊE SANTOS
CPF : 039.575.926-90

TAÍPE
TOPOGRAFIA & PROJETOS
CNPJ: 26.958.145/ 0001-93



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20230496498

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSE FELIPE NASCIMENTO BONFIM

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1416956786**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **ANDRE RENÉE SANTOS**

AREA Urbana

Complemento: **Próximo a rua existente de acesso ao Fasano**

Cidade: **PORTO SEGURO**

Bairro: **Trancoso**

UF: **BA**

CPF/CNPJ: **039.575.926-90**

Nº: **S/n**

CEP: **45810000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 500,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

AREA Urbana

Complemento: **Próximo a rua existente de acesso ao Fasano**

Cidade: **PORTO SEGURO**

Data de Início: **29/07/2023**

Previsão de término: **31/07/2023**

Bairro: **Trancoso**

UF: **BA**

Nº: **S/n**

CEP: **45810000**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **Cadastral**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **ANDRE RENÉE SANTOS**

CPF/CNPJ: **039.575.926-90**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

80 - Projeto > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE
 LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #TOS_33.1.1.1 - PLANIMÉTRICO

Quantidade

Unidade

120.000,00

m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOSE FELIPE NASCIMENTO BONFIM - CPF: 095.987.616-22

_____, _____ de _____ de _____

Local

data

ANDRE RENÉE SANTOS - CPF: 039.575.926-90

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 96,62**

Registrada em: **28/07/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **56067248**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: aWD82
 Impresso em: 31/07/2023 às 14:32:33 por: , ip: 192.168.100.1





Prefeitura Municipal de Porto Seguro

Secretaria Municipal da Fazenda

Av. Dos Navegantes, 333

Centro - Porto Seguro - BA CEP: 45810-000

CNPJ: 13.635.016/0001-12

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Número: 005918/2023.E

Contribuinte: **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE SANTO ANTONIO DO MONTE LTDA.**

Inscrição Imobiliária: **09.02.009.2251.001.000** CPF/CNPJ: **41.707.258/0001-00**

Endereço: **RUA DE PORTO SEGURO, 0 001**
TRANCOSO - PORTO SEGURO - BA 45810-000

RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR QUAISQUER DÉBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS POSTERIORMENTE, É CERTIFICADO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO CONSTAM DÉBITOS TRIBUTÁRIOS DO IMÓVEL ACIMA CITADO PARA COM ESTE MUNICÍPIO.

Observação:

Esta certidão foi emitida em 30/11/2023 com base no Código Tributário Municipal.

Certidão válida até: **29/01/2024**

Esta certidão abrange somente o imóvel acima identificado.

Código de controle desta certidão: **8500011510110000065540060005918202311301**



Certidão emitida eletronicamente via internet. A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço eletrônico

<https://portoseguro.saatri.com.br>, Imobiliário - Certidão Negativa - Verificar Autenticidade

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.