

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo

Incidente nº: **0049884-28.2019.8.26.0100**

Processo Principal nº: **0235280-98.2007.8.26.0100**

Classe – Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Inadimplemento**

Falido (Ativo): **Badra S.A**

Falido (Passivo): **Badra S.A.**

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial indicado e honrosamente nomeado fls. nos autos do processo em epígrafe, tendo procedido as diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse M. M. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ARRECADADO
3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

1.PRELIMINARES

Atendendo despacho proferido fls., em cumprimento à determinação para reavaliação dos bens imóveis arrecadados, localizados no município de Guarujá (~ 100 km de São Paulo)

Avaliação baseada no trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP versão 2012 e na NBR 14653-2.

Fls. 3830 do Processo Principal nº 0235280-98.2007.8.26.0100

DESCRIÇÃO	AUTO DE ARRECADÇÃO	LAUDO DE AVALIAÇÃO	STATUS	OBS.
Imóvel matrícula nº 103.153 da Comarca de Guarujá – SP (imóvel desmembrado da matrícula originária nº 1.247). Aberto incidente próprio, aguardando o número.	Fls. 3587/3589.	Em elaboração	Pendente de venda.	Aguardando liberação do número do incidente.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Do imóvel – sem denominação


Imóvel: Área 02, destacada de parte da Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, que assim se descreve: Inicia-se num ponto situado na intersecção do eixo do canal da Avenida do Contorno (2) do Setor K, com o limite leste da faixa de domínio (paralela a 25,00 metros do eixo da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, antiga Estrada Guarujá-Bertioga, Km 9,694; deste ponto segue em direção noroeste por uma extensão de 1.400,00 metros, confrontando com terreno de propriedade Anastácio S/A Ltda, até atingir o marco 195, situado no espigão divisor entre a Bacia do Rio Perequê Mirim e a bacia onde se situa o antigo Bananal do Calçada, deste ponto segue agora por uma extensão de 1.400,00 metros, dividindo com terras do Sítio Cachoeira, divisas estas que são dadas em obediência, a longa posse da firma Fazenda Mocchi & Cia Ltda, sem reclamação de ninguém, até atingir a faixa de domínio da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, antigo D.E.R, ou Estrada Guarujá-Bertioga; deste ponto segue na direção do Guarujá acompanhando a faixa de domínio da referida rodovia, paralela a 25,00 metros do eixo da estrada, por uma extensão de 1.616,39 metros, até encontrar o ponto 02 da área da represa de propriedade da Samar – Sociedade amigos da Marina Guarujá; Do ponto 02 mede uma distancia de 30,54 m e segue com um az 29°49'03" até o ponto 03; Do ponto 03 mede uma distancia de 21,93 m e segue com um az 27°13'20" até o ponto 04; Do ponto 04 mede uma distancia de 10,24 m e segue com um az 33°55'57" até o ponto 05; Do ponto 05 mede uma distancia de 9,10 m e segue um az 52°48'55" até o ponto 06; Do ponto 06 mede uma distancia de 16,28 m com um az 60°34'57" até o ponto 07; Do ponto 07 mede uma distancia de 9,25 m e segue com um az 74°19'14" até o ponto 08; Do ponto 08 mede uma distancia de 7,64 m e segue um az 49°08'41" até o ponto 09; Do ponto 09 mede uma distancia de 9,63 m com um az 33°53'46" até o ponto 10; Do ponto 10 mede uma distancia de 8,27 m com um az 48°21'59" até o ponto 11; Do ponto 11 mede uma distancia de 20,13 m com um az 60°12'40" até o ponto 12; Do ponto 12 mede uma distancia de 9,13 m com

um az 70°49'16" até o ponto 13; Do ponto 13 mede uma distancia de 13,70 m com um az 81°36'41" até o ponto 14; Do ponto 14 mede uma distancia de 21,09 m com um az 95°26'25" até o ponto 15; Do ponto 15 mede uma distancia de 99,84 m com um az 111°08'07" até o ponto 16; Do ponto 16 mede uma distancia de 29,55 m com um az 120°29'47" até o ponto 17; Do ponto 17 mede uma distancia de 18,22 m com um az 116°02'16" até o ponto 18; Do ponto 18 mede uma distancia de 50,71 m com um az 107°47'55" até o ponto 19; Do ponto 19, mede uma distancia de 20,55 m com um az 101°13'28" até o ponto 20; Do ponto 20 mede uma distancia de 17,40 m com um az 85°03'25" até o ponto 21; Do ponto 21 mede uma distancia de 24,20 m com um az 53°11'21" até o ponto 22; Do ponto 22 mede uma distancia de 11,96 m com um az 41°11'09" até o ponto 23; Do ponto 23 mede uma distancia de 21,36 m com um az 34°59'31" até o ponto 24; Do ponto 24 mede uma distancia de 43,78 m com um az 305°37'07" até o ponto 25; Do ponto 25 mede uma distancia de 287,45 m com um az 15°29'56" até o ponto 26; Do ponto 26 mede uma distancia de 282,71 m com um az 101°56'32" até o ponto 27; Do ponto 27 mede uma distancia de 387,42 m com um az 207°23'16" até o ponto 28; Do ponto 28 mede uma distancia de 165,07 m com um az 305°33'42" até o ponto 29; Do ponto 29 mede uma distancia de 25,62 m com um az 214°58'09" até o ponto 30; Do ponto 30 mede uma distancia de 9,51 m com um az 222°36'11" até o ponto 31; Do ponto 31 mede uma distancia de 28,20 m com um az 235°25'46" até o ponto 32; Do ponto 32 mede uma distancia de 18,20 m com um az 265°28'16" até o ponto 33; Do ponto 33 mede uma distancia de 19,60 m com um az 280°17'19" até o ponto 34; Do ponto 34, mede uma distancia de 22,86 m com um az 289°19'12" até o ponto 35; Do ponto 35 mede uma distancia de 32,70 m com um az 287°40'06" até o ponto 36; Do ponto 36 mede uma distancia de 15,04 m com um az 295°55'08" até o ponto 37; Do ponto 37 mede uma distancia de 10,22 m com um az 302°31'30" até o ponto 38; Do ponto 38 mede uma distancia de 24,52 m com um az 297°58'10" até o ponto 39; Do ponto 39 mede uma distancia de 12,02 m com um az 297°13'53" até o ponto 40; Do ponto 40,

mede uma distancia de 81,61 m com um az 290°26'26" até o ponto 41; Do ponto 41 mede uma distancia de 17,40 m com um az 276°36'06" até o ponto 42; Do ponto 42 mede uma distancia de 15,97 m com um az 262°48'20" até o ponto 43; Do ponto 43 mede uma distancia de 6,62m com um az 252°25'13" até o ponto 44; Do ponto 44 mede uma distancia de 22,28 m com um az 244°12'37" até o ponto 45; Do ponto 45 mede uma distancia de 14,16m com um az 207°16'33" até o ponto 46; Do ponto 46 mede uma distancia de 8,82 m com um az 227°09'11" até o ponto 47; Do ponto 47 mede uma distancia de 10,95 m com um az 254°05'58" até o ponto 48; Do ponto 48 mede uma distancia de 14,32 m com um az de 240°45'04" até o ponto 49; Do ponto 49 mede uma distancia de 8,17 m com um az 232°17'52" até o ponto 50; Do ponto 50 mede uma distancia de 26,93 m com um az 209°14'31" até o ponto 51; Do ponto 51 mede uma distancia de 34,60 m com um az 209°53'56" até o ponto 01, localizado no limite da faixa de domínio da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, (paralela a 25,00 metros do eixo da rodovia), confrontando do ponto 02 ao ponto 01 com terras da Samar; daí deflete a esquerda e segue acompanhando o alinhamento paralelo a 25,00 metros do eixo da rodovia por uma distância de 676,11 metros, até encontrar o ponto inicial da presente descrição, encerrando assim uma área de 1.162.250,00 metros quadrados. Cadastrado no INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob n°. 950.041.940.682-7.

Proprietária: BADRA S/A, com sede em São Paulo-SP, na Rua João Moura nº. 650, inscrita no CNPJ/MF nº. 61.451.605/0001-93.

Registro Anterior: R.01 datado de 19/05/1976 na matrícula nº 1.592, deste Cartório.

Substituto da Oficial 
 Roberto de Jesus Giannella

Matrícula nº 103.153 – Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá
 Inscrição INCRA: 950.041.940.682-7
 Área: 1.162.250,00 m² ~ 116,225 ha

Obs. Ao acessar o site do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e informar os dados para obter a Emissão do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR), não há registro do imóvel avaliando.

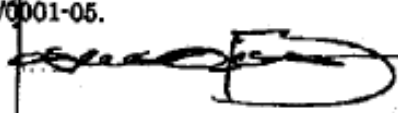
Área destacada da Fazenda Pereque, ou também conhecida como Fazenda Mocchi
 Localização: Rod.Ariovaldo de Almeida Vianna (antiga Est. Guarujá – Bertioiga) km 9,694.

No Projeto Topográfico referente a matrícula 1592 Folha Única, data: 04/05/2012 (em anexo) obtido por este signatário, indica:
 Área 01: 1.247.250,00 m² //// Área 02: 85.000,00 m²

- Averbação 02 aponta o desmembramento

Av.02 23 de julho de 2012

O imóvel desta matrícula, possui a atual descrição em virtude de desmembramento objeto da Av.20, na matrícula nº. 1.592, efetivado através de determinação judicial, oriunda do mandado datado de 14 de dezembro de 2011, expedido pelo Juízo de Direito da 39ª Vara Cível e Cartório do 39º Ofício Cível do Fórum Central de São Paulo-SP, extraído dos autos de Procedimento Ordinário (em geral), processo nº. 683.00.1994.823970-5/000000-000, requerida por **SOCIEDADE DE AMIGOS DA MARINA GUARUJÁ – SAMAR**, com sede na Estrada Guarujá-Bertioiga, Km 10,5, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 52.263.712/0001-05.

Averbado por: 
 Roberto de Jesus Giannella
 Substituto da Oficial

continua na ficha 03

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.
 Bel. Waldir Francisco de Silva

Pesquisa Vila Nova Pereque
Rodovia Ariovaldo Almeida Viana (antiga Estrada Guarujá – Bertioga)

Foram efetuadas consultas junto a imobiliárias, considerando-se a localização, topografia, documentação da propriedade. Não foram observadas ofertas de áreas na micro região com as dimensões da propriedade avalianda. Utilizados Fator Área e Coeficiente de Elasticidade para homogeneização e determinação do valor do m² para a área avalianda.

1) Local: Vila Nova Pereque

Descrição: terreno vago

Área: 507,00 m²

Valor pedido: R\$300.000,00

Inf. Sol & Mar Imóveis / tel. (13) 99658-3004

Valor m² homogeneizado: R\$16,56 / m²



2) Local: Vila Nova Pereque

Descrição: terreno com casa

Área terreno: 430,00 m²

Área construída: 180,00 m²

Descrição: frente p/. o mar, casa c/.2 dorm., sala 2 amb., coz.e lav..

Valor pedido: R\$650.000,00

Inf. Verde Mar Imóveis / tel. (13)3357-8000

Valor m² homogeneizado: R\$14,40 / m²



3) Local: Jardim Albamar / Pereque

Descrição: terreno vago

Área:330,00 m²

Valor pedido: R\$190.000,00

Inf. Vila Rica Emp. / tel. (13) 9 9162-2102 (13) 3222-9642

Valor m² homogeneizado: R\$16,12 / m²



4) Local: Pereque

Descrição: terreno com casa

Área terreno: 100,00 m²

Área construída: 70,00 m²:

Descrição: sobrado 2 dorm. sendo 1 suite, sala 2 amb.,+ 1 WC, 1 vaga

Valor pedido: R\$230.000,00

Inf. Eluf Imóveis / tel. (13) 99717-5100

Valor m² homogeneizado: R\$17,00



5) Local: Vila Nova Pereque

Descrição: terreno vago aterrado

Área: 180,00 m²

Valor pedido: R\$150.000,00

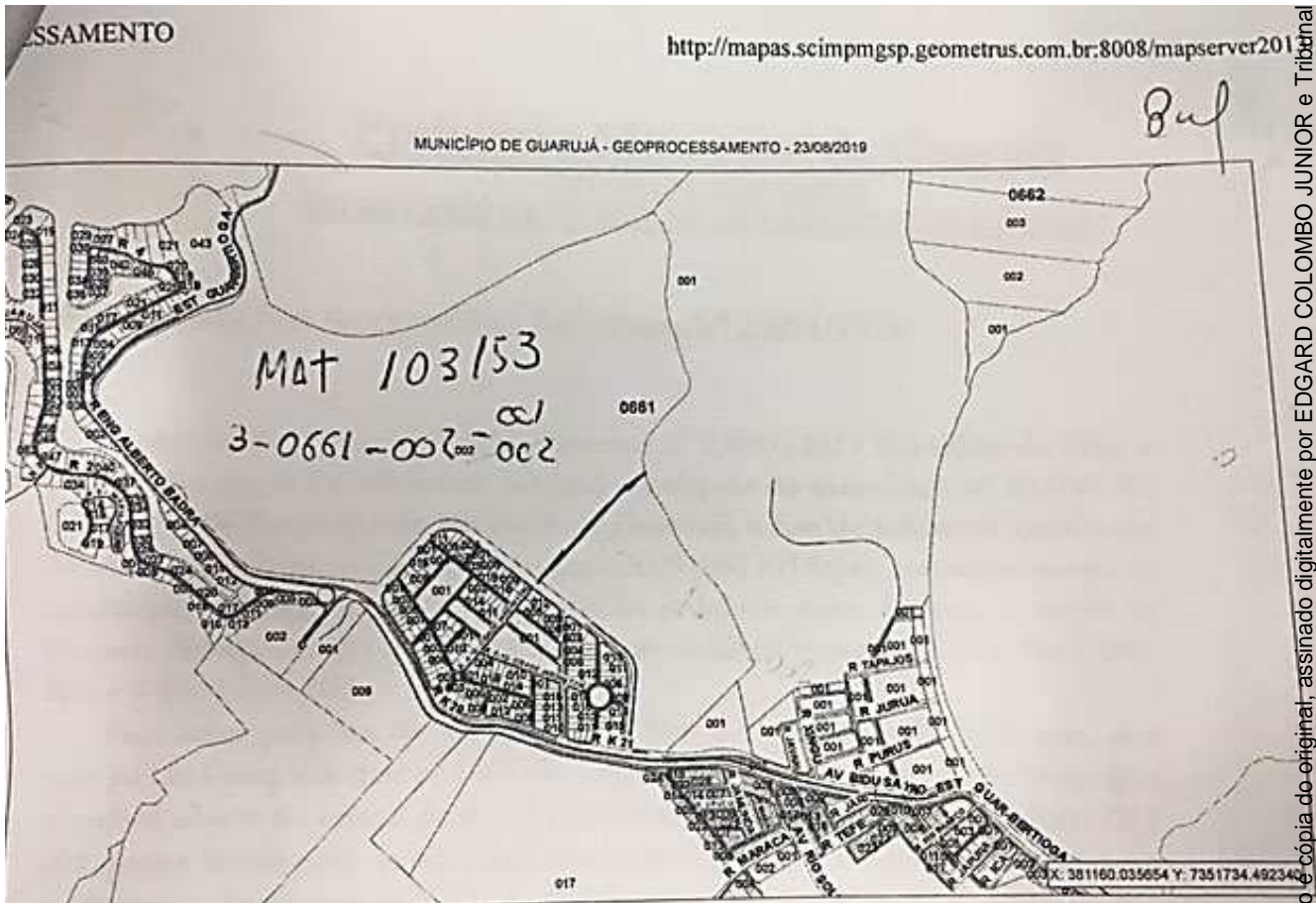
Inf. Sol & Mar Imóveis / tel. (13) 99658-3004

Valor m² homogeneizado: R\$19,32 / m²



VALOR DO M² ADOTADO PARA A ÁREA AVALIANDA: R\$16,68/ m²
(dezesesseis reais e sessenta e oito centavos)

Município de Guarujá	
Protocolo - Cadastro de Processo	
2019 / 23993	
215019	<i>cert 410/19</i>
EDGARD COLOMBO JUNIOR	
CPF 873.531.568-72 , RG 3.627.928-6	
LARGO PAISSANDU, Nº 51, CJ 508, CENTRO, SÃO PAULO, SP	
01034900	
Solicitação de contribuinte	
CERTIDAO	
SOLICITA CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO IMÓVEL	
MATRÍCULA 103153	
Segunda-feira, 12 de Agosto de 2019	
1	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:47 , sob o número WJMJ19418371626. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049884-28.2019.8.26.0100 e código 83B3F82.

Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Guarujá foi verificado que:



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

**ESPOLIO DE ALBERTO BADRA - IPTU - 3-
 0661-002-001**

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietário	ESPOLIO DE ALBERTO BADRA
Identificação da Dívida	IPTU - 3-0661-002-001
Valor Total Devido	R\$ 27.899.073,89

Proc. Unificado: 1502501-96.2019.8.26.0223

Conforme Certidão Ambiental nº 410/2019 (em anexo) da Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Guarujá temos que a área avalianda localiza-se na Macrozona de Proteção Ambiental no Setor de Preservação Ambiental., e possui parte da área tombada pelo Condephaat.

Para obtenção de uma Planta Topográfica precisa, com Memorial Descritivo a fim de estabelecer o perímetro com respectivas estações e deflexões, e áreas de preservação, deverá ser efetuado levantamento geo referenciado, não constando do escopo deste trabalho.

O local está parcialmente ocupado por construções irregulares.

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VIII - as bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação.

Áreas de Preservação Permanente (APP), a distância permitida pelo Código Florestal (atualizado pela Lei nº 12.727/12) é de:

- 30 metros, para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura;
- 50 metros, para os cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura;

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

$V_i = \text{Área útil remanescente} \times m^2$

Área de matrícula: 1.162.250,00 m²

Áreas consideradas: APP, Condephaat e demais áreas interdidas = 40%

$V_i = 1.162.250,00 \times 0,60 \times 16,68 = 11.631.798,00$

Arredondando temos:

Valor do imóvel avaliando: R\$11.630.000,00 (onze milhões seiscentos e trinta mil reais)

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, apresento a avaliação do imóvel identificado na matrícula 103.153 do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Guarujá, sito à Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna (antiga Estrada Guarujá - Bertioiga km 9,694 com área de 1.162.250,00 m² pelo valor abaixo indicado.

Vimóvel: R\$11.630.000,00 (onze milhões seiscentos e trinta mil reais)

Ao ensejo do presente, encerro o presente trabalho que consta de 19 (dezenove) folhas impressas num só lado, estando esta última datada e assinada.

Apresentando meus protestos de elevada estima e distinta consideração, coloco-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento.

Ao ensejo apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 25 de novembro de 2019



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA N° 64953



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.**

Oficial Designado: Bel. Waldir Francisco Da Silva Pagina 1 de 6
CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula	Ficha
103153	01

Guarujá, 23 de julho de 2012

Imóvel: Área 02, destacada de parte da Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, que assim se descreve: Inicia-se num ponto situado na intersecção do eixo do canal da Avenida do Contorno (2) do Setor K, com o limite leste da faixa de domínio (paralela a 25,00 metros do eixo da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, antiga Estrada Guarujá-Bertioga, Km 9,694; deste ponto segue em direção noroeste por uma extensão de 1.400,00 metros, confrontando com terreno de propriedade Anastácio S/A Ltda, até atingir o marco 195, situado no espigão divisor entre a Bacia do Rio Perequê Mirim e a bacia onde se situa o antigo Bananal do Calçada, deste ponto segue agora por uma extensão de 1.400,00 metros, dividindo com terras do Sítio Cachoeira, divisas estas que são dadas em obediência, a longa posse da firma Fazenda Mocchi & Cia Ltda, sem reclamação de ninguém, até atingir a faixa de domínio da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, antigo D.E.R, ou Estrada Guarujá-Bertioga; deste ponto segue na direção do Guarujá acompanhando a faixa de domínio da referida rodovia, paralela a 25,00 metros do eixo da estrada, por uma extensão de 1.616,39 metros, até encontrar o ponto 02 da área da represa de propriedade da Samar - Sociedade amigos da Marina Guarujá; Do ponto 02 mede uma distancia de 30,54 m e segue com um az 29°49'03" até o ponto 03; Do ponto 03 mede uma distancia de 21,93 m e segue com um az 27°13'20" até o ponto 04; Do ponto 04 mede uma distancia de 10,24 m e segue com um az 33°55'57" até o ponto 05; Do ponto 05 mede uma distancia de 9,10 m e segue um az 52°48'55" até o ponto 06; Do ponto 06 mede uma distancia de 16,28 m com um az 60°34'57" até o ponto 07; Do ponto 07 mede uma distancia de 9,25 m e segue com um az 74°19'14" até o ponto 08; Do ponto 08 mede uma distancia de 7,64 m e segue um az 49°08'41" até o ponto 09; Do ponto 09 mede uma distancia de 9,63 m com um az 33°53'46" até o ponto 10; Do ponto 10 mede uma distancia de 8,27 m com um az 48°21'59" até o ponto 11; Do ponto 11 mede uma distancia de 20,13 m com um az 60°12'40" até o ponto 12; Do ponto 12 mede uma distancia de 9,13 m com

continua no verso

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

12046-9 - AA 437678



Protocolo: 401279 - Matrícula: 103153

Rua Mário Ribeiro nº 204, 1º andar, CEP 11410-190 - Tel: (13) 3347-1112 - www.rfguaruja.com.br

ESTABELECIDOR: ARIALDO DE ALMEIDA VIANNA - FUNDADOR: ARIALDO DE ALMEIDA VIANNA

Matrícula

103153

Ficha

01

Verso

um az $70^{\circ}49'16''$ até o ponto 13; Do ponto 13 mede uma distancia de 13,70 m com um az $81^{\circ}36'41''$ até o ponto 14; Do ponto 14 mede uma distancia de 21,09 m com um az $95^{\circ}26'25''$ até o ponto 15; Do ponto 15 mede uma distancia de 99,84 m com um az $111^{\circ}08'07''$ até o ponto 16; Do ponto 16 mede uma distancia de 29,55 m com um az $120^{\circ}29'47''$ até o ponto 17; Do ponto 17 mede uma distancia de 18,22 m com um az $116^{\circ}02'16''$ até o ponto 18; Do ponto 18 mede uma distancia de 50,71 m com um az $107^{\circ}47'55''$ até o ponto 19; Do ponto 19, mede uma distancia de 20,55 m com um az $101^{\circ}13'28''$ até o ponto 20; Do ponto 20 mede uma distancia de 17,40 m com um az $85^{\circ}03'25''$ até o ponto 21; Do ponto 21 mede uma distancia de 24,20 m com um az $53^{\circ}11'21''$ até o ponto 22; Do ponto 22 mede uma distancia de 11,96 m com um az $41^{\circ}11'09''$ até o ponto 23; Do ponto 23 mede uma distancia de 21,36 m com um az $34^{\circ}59'31''$ até o ponto 24; Do ponto 24 mede uma distancia de 43,78 m com um az $305^{\circ}37'07''$ até o ponto 25; Do ponto 25 mede uma distancia de 287,45 m com um az $15^{\circ}29'56''$ até o ponto 26; Do ponto 26 mede uma distancia de 282,71 m com um az $101^{\circ}56'32''$ até o ponto 27; Do ponto 27 mede uma distancia de 387,42 m com um az $207^{\circ}23'16''$ até o ponto 28; Do ponto 28 mede uma distancia de 165,07 m com um az $305^{\circ}33'42''$ até o ponto 29; Do ponto 29 mede uma distancia de 25,62 m com um az $214^{\circ}58'09''$ até o ponto 30; Do ponto 30 mede uma distancia de 9,51 m com um az $222^{\circ}36'11''$ até o ponto 31; Do ponto 31 mede uma distancia de 28,20 m com um az $235^{\circ}25'46''$ até o ponto 32; Do ponto 32 mede uma distancia de 18,20 m com um az $265^{\circ}28'16''$ até o ponto 33; Do ponto 33 mede uma distancia de 19,60 m com um az $280^{\circ}17'19''$ até o ponto 34; Do ponto 34, mede uma distancia de 22,86 m com um az $289^{\circ}19'12''$ até o ponto 35; Do ponto 35 mede uma distancia de 32,70 m com um az $287^{\circ}40'06''$ até o ponto 36; Do ponto 36 mede uma distancia de 15,04 m com um az $295^{\circ}55'08''$ até o ponto 37; Do ponto 37 mede uma distancia de 10,22 m com um az $302^{\circ}31'30''$ até o ponto 38; Do ponto 38 mede uma distancia de 24,52 m com um az $297^{\circ}58'10''$ até o ponto 39; Do ponto 39 mede uma distancia de 12,02 m com um az $297^{\circ}13'53''$ até o ponto 40; Do ponto 40,

continua na ficha 02

OUTRA CÓPIA VINCULADA AO VOLUME
 OBRIGADA A SER RECORRIDA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP.
 Bel. Weclir Francisco de Silva

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

Oficial Designado: Bel. Waldir Francisco Da Silva Pagina 3 de 6
 CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
 OFICIAL

Matrícula	Ficha
103153	02

Guarujá, 23 de julho de 2012

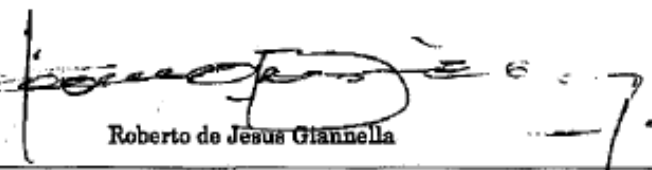
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
 Bel. Waldir Francisco da Silva

Oficial Designado
 COMARCA DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

mede uma distancia de 81,61 m com um az 290°26'26" até o ponto 41; Do ponto 41 mede uma distancia de 17,40 m com um az 276°36'06" até o ponto 42; Do ponto 42 mede uma distancia de 15,97 m com um az 262°48'20" até o ponto 43; Do ponto 43 mede uma distancia de 6,62m com um az 252°25'13" até o ponto 44; Do ponto 44 mede uma distancia de 22,28 m com um az 244°12'37" até o ponto 45; Do ponto 45 mede uma distancia de 14,16m com um az 207°16'33" até o ponto 46; Do ponto 46 mede uma distancia de 8,82 m com um az 227°09'11" até o ponto 47; Do ponto 47 mede uma distancia de 10,95 m com um az 254°05'58" até o ponto 48; Do ponto 48 mede uma distancia de 14,32 m com um az de 240°45'04" até o ponto 49; Do ponto 49 mede uma distancia de 8,17 m com um az 232°17'52" até o ponto 50; Do ponto 50 mede uma distancia de 26,93 m com um az 209°14'31" até o ponto 51; Do ponto 51 mede uma distancia de 34,60 m com um az 209°53'56" até o ponto 01, localizado no limite da faixa de domínio da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, (paralela a 25,00 metros do eixo da rodovia), confrontando do ponto 02 ao ponto 01 com terras da Samar; daí deflete a esquerda e segue acompanhando o alinhamento paralelo a 25,00 metros do eixo da rodovia por uma distância de 676,11 metros, até encontrar o ponto inicial da presente descrição, encerrando assim uma área de 1.162.250,00 metros quadrados. Cadastrado no INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob nº. 950.041.940.682-7.

Proprietária: BADRA S/A, com sede em São Paulo-SP, na Rua João Moura nº. 650, inscrita no CNPJ/MF nº. 61.451.605/0001-93.

Registro Anterior: R.01 datado de 19/05/1976 na matrícula nº 1.592, deste Cartório.

Substituto da Oficial: 
 Roberto de Jesus Giannella

Av.01 23 de julho de 2012

continua no verso

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Guarujá - SP

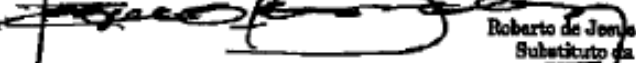
12046-9 - AA 437679



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:47, sob o número WJMJ19418371626. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049884-28.2019.8.26.0100 e código 83B3F82.

Matrícula	Ficha
103153	02
	Vara

Sobre o imóvel desta matrícula, bem como sobre o imóvel da matrícula n.º 103.153 pesa ônus de hipoteca a favor da **CEESP - Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A**, conforme R.11 e Av.s 13 e 14, na matrícula n.º 1.592, deste cartório; Conforme R.15 na matrícula n.º 1.592, deste cartório, o imóvel desta matrícula foi *penhorado*, nos termos da Carta Precatória, processo n.º 1.151/99, oriunda da 7ª Vara Cível de São Paulo-SP, extraída dos autos da ação ordinária, processo n.º 1.297/94, movida por **ALCE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** contra **BADRA S/A**; Conforme R.16 na matrícula n.º 1.592, deste cartório, o imóvel desta matrícula foi *penhorado*, conforme Carta Precatória n.º 161/03, expedida pelo Juiz de Direito Federal Substituto da 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais da 1ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, aos 24 de abril de 2003, extraída dos autos das Execuções Fiscais, processos n.ºs 97.0527500-9 e 97.0570610-7, que o **INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS**, move contra **BADRA S/A**; **MIGUEL BADRA JUNIOR**, já qualificados; Conforme R.17 na matrícula n.º 1.592, deste cartório, o imóvel esta matrícula foi *penhorado*, conforme ação de procedimento ordinário, processo n.º 583.00.1994.623970-5, requerida por **SOCIEDADE DE AMIGOS DA MARINA GUARUJÁ - SAMAR**, contra **BADRA S/A**, já qualificadas.

Atestado por  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

Av.02 23 de julho de 2012

O imóvel desta matrícula, possui a atual descrição em virtude de desmembramento objeto da Av.20, na matrícula n.º 1.592, efetivado através de determinação judicial, oriunda do mandado datado de 14 de dezembro de 2011, expedido pelo Juízo de Direito da 39ª Vara Cível e Cartório do 39º Ofício Cível do Fórum Central de São Paulo-SP, extraído dos autos de Procedimento Ordinário (em geral), processo n.º 583.00.1994.623970-5/000000-000, requerida por **SOCIEDADE DE AMIGOS DA MARINA GUARUJÁ - SAMAR**, com sede na Estrada Guarujá-Bertioga, Km 10,5, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 52.263.712/0001-05.

Atestado por  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

continua na ficha 03

Juiz de Direito
Comarca de Guarujá - São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
Bel. Waleir Francisco da Silva



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

Oficial Designado: Bel. Waldir Francisco Da Silva
 CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08. CNS nº 12.046-9 Pagina 5 de 6


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

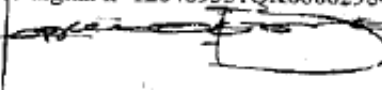
Matricula	Folia	Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA OFICIAL DESIGNADA CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.046-9	
103,153	3	Guarujá, 12 de	setembro de 2018

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJÁ-SP
Bel. Waldir Francisco da Silva


AV.3 12 de setembro de 2018
Indisponibilidade de bens. Conforme Ofício nº 201809.1114.00599868-IA-970, datado de 11 de setembro de 2018, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 01210007919955010004, requerida pela 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro-RJ, foi determinada a averbação da **INDISPONIBILIDADE** de bens e direitos de **BADRA S/A.**, já qualificada. A presente indisponibilidade foi registrada sob nº 10566 do Livro de Indisponibilidades de Bens. [Prenotação nº 394009 de 12/09/2018].

Averbado por:  **Roberto de Jesus Giannella**
Escrivente Substituto

AV.4 28 de março de 2019
Levantamento de Indisponibilidade. Conforme AV.1 no Registro nº 10.566 do Livro de Indisponibilidade de Bens, é feita a presente averbação para constar que não mais prevalece o gravame de indisponibilidade (objeto da AV.3 supra) a que estava submetido o patrimônio de **BADRA S/A.**, já qualificada. [Prenotação nº 400.312 de 25/3/2019]. Selo digital nº 120469331QK000029843XM19W.

Averbado por:  **Roberto de Jesus Giannella**
Escrivente Autorizado

AV.5 02 de maio de 2019
Arrecadação. Por mandado expedido pela 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível de São Paulo-SP., aos 21 de março de 2019, nos autos da ação Falência (processo nº 0235280-98.2007.8.26.0100) requerida por **BADRA S/A** (CNPJ nº 61.451.605/0001-93) foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula foi **arrecadado** nos autos da demanda supracitada. [Prenotação nº 401.279 de 24/04/2019]. Selo digital nº 1204693J1PM000036310OY194.

Averbado por:  **Silvio Luiz da Luz**
Escrivente autorizado

Oficial Designado
COMARCA DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

Protocolo: 401279 - Matrícula: 103153

Continua no verso
 Rua Mário Ribeiro nº 204, 1º andar, CEP 11410-190 - Tel: (13) 3347-1112 - www.riguarujá.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

12046-9 - AA 437680



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:47, sob o número WJMJ19418371626. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049884-28.2019.8.26.0100 e código 83B3F82.

CONTINUAÇÃO

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

Protocolo: 401279 - Matrícula: 103153

Certifico e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original e, foi extraída nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei Federal 8015/73, representando cópia de ato(s) praticado(s) nesta data, não abrangendo negativa de ónus e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados nesta serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro.

Guaruja-SP, 2 de maio de 2019. 10:40:48

Silvio Luiz da Luz, Escrevente Autorizado - Selo digital nº: 120469291TNB0034775XD166

Os imóveis arduados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.
*** Os Emolumentos da presente certidão estão incluídos no registro do título. ***

EM BRANCO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:47, sob o número WJMJ19418371626. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049884-28.2019.8.26.0100 e código 83B3F82.

CERTIDÃO AMBIENTAL Nº 410/2019



Prefeitura Municipal de Guarujá
 ESTADO DE SÃO PAULO
 Secretaria Municipal de Administração
 CERTIDÃO Nº. 410/2019

Fls. 1

1 CERTIFICO, em cumprimento ao despacho do Sr. Secretário Municipal de
 2 Administração, exarado no processo Nº. 23993/215019/2019 e de
 3 conformidade, com os elementos fornecidos pelas Unidades Administrativas
 4 competentes, constam às fls. 09, 10 e 11 as seguintes informações:.....
 5 "O interessado requer através do processo nº. 23993/2019 **Certidão de Uso**
 6 **e Ocupação do Solo** referente ao imóvel objeto da matrícula nº. 103153 do
 7 **Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá a fim de embasar Laudo de**
 8 **Avaliação**. Informa o Cadastro Técnico em 29/08/2019 que conforme croqui
 9 de localização anexado na fl. 08, o objeto do pedido se trata de área de
 10 terras da Fazenda Perequê, com 1.162.250,00m², com cadastro municipal nº.
 11 3-0661-002-001 e 6-0661-002-002. Faço saber para fins de **Certidão de Uso**
 12 **e Ocupação do Solo** que, com base na Lei Complementar nº. 156/13 -
 13 instituidora do Plano Diretor do Município, o imóvel objeto do croqui de
 14 fl. 08 e cadastro nº. 3-0661-002-001 e 3-0661-002-002 possui frente para
 15 via estruturadora macrometropolitana, localiza-se na Macrozona de
 16 Proteção Ambiental no Setor de Preservação Ambiental, possui parte da
 17 área tombada pelo Condephaat. Prescreve o artigo 53 da referida Lei, que
 18 o Setor de Preservação Ambiental é composto pelas áreas de alta restrição
 19 à ocupação devido às características geomorfológicas, topográficas e/ou
 20 por apresentarem aspectos geológicos, hidrológicos ou paisagísticos de
 21 interesse ambiental. O artigo 151 determina que no Setor de Preservação
 22 Ambiental serão admitidos apenas o uso residencial controlado, uso
 23 referente à pesquisa, educação, ecoturismo sustentável e atividades
 24 humanas, desde que compatíveis com o objetivo de preservação deste setor.
 25 Os usos permitidos e classificados como causadores de impacto à
 26 vizinhança, estão condicionados ao parecer favorável do Estudo de Impacto
 27 à Vizinhança - EIV, além do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, em
 28 cumprimento ao disposto nos artigos 135, 136, 137 e 138 da Lei
 29 Complementar nº. 156/2013, bem como condicionados ao parecer do Conselho
 30 Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDUR), quando a citada Lei também



Prefeitura Municipal de Guarujá

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Administração

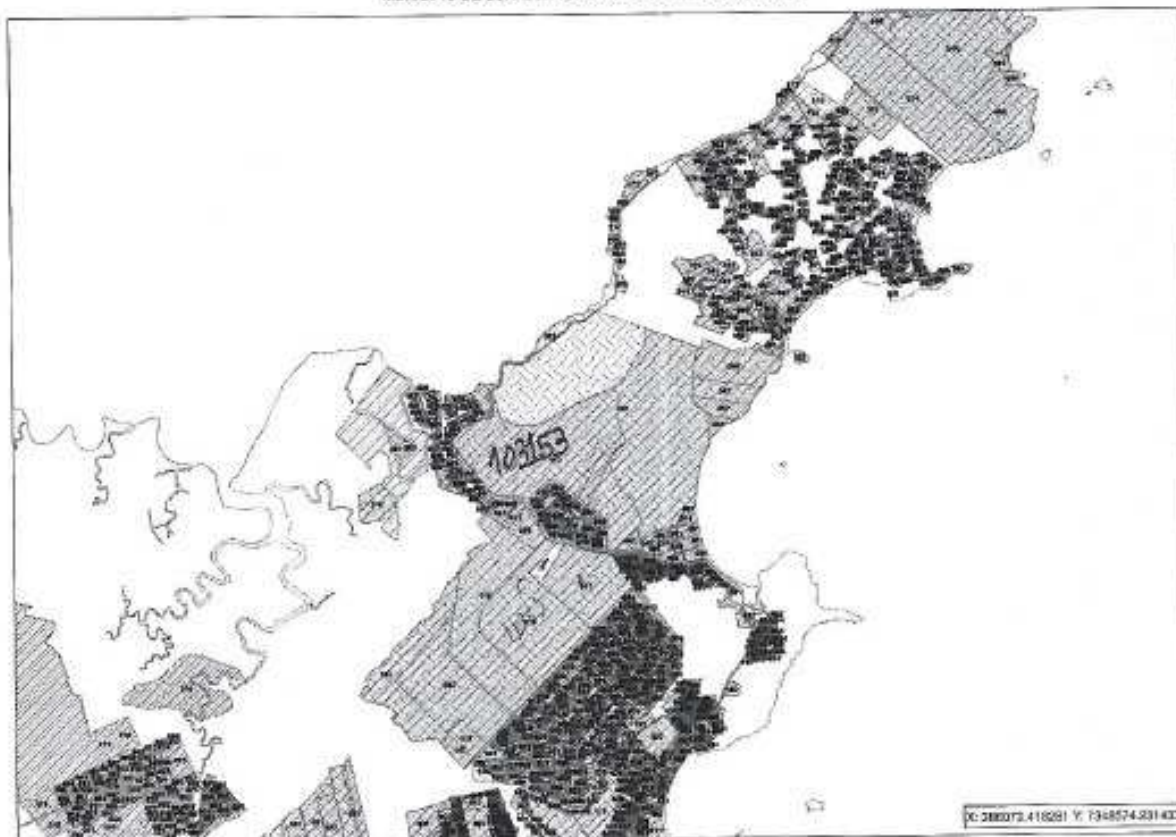
CERTIDÃO Nº. 410/2019

Fls. 2

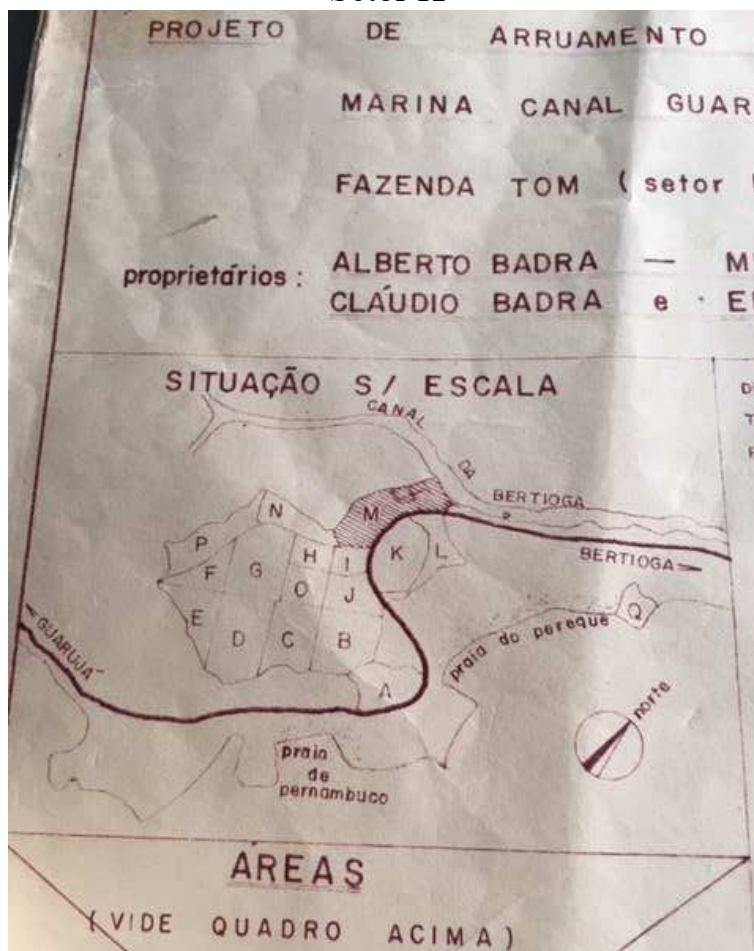
1 assim exigir. As faixas "non-aedificandi" ao longo das águas correntes ou
 2 dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e
 3 dutos, deverão ter largura mínima de 15,00 metros de cada lado, salvo
 4 maiores exigências por parte dos órgãos competentes e Prefeitura. Nas
 5 demais hipóteses, a largura mínima da faixa "non-aedificandi" será
 6 determinado caso a caso, a critério do órgão competente da Prefeitura.
 7 Serão respeitadas as restrições dos Loteamentos quando existirem no
 8 registro de imóveis na origem de sua aprovação. Os conflitos e ou
 9 inconsistências existentes na referida Lei serão sanados através de
 10 deliberação do CMDUH (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e
 11 Habitacional), conforme artigo 238 inciso XVI da mesma Lei, que trata dos
 12 casos não perfeitamente definidos na legislação urbanística municipal.
 13 Zoneamento no Setor de Preservação Ambiental: Gabarito máximo: 11,00
 14 metros de altura a partir do nível do pavimento térreo, excluindo-se
 15 equipamentos, telhados e caixas d'água. Aproveitamento do lote (CA): CA
 16 básico: 0,1 da área total do lote. Ocupação do lote (TO): TO: 0,1 da área
 17 total do lote. Recuos para edificar: I - Frontal de 5,00 metros. II -
 18 Fundos de 3,00 metros. III - Laterais: a) em edificações com até 8,00
 19 metros de altura, recuos laterais de 1,50 (um e meio) metros. b) em
 20 edificações de 8,00 metros até 11,00 metros, recuos laterais iguais a
 21 $1,50m + (h - 8) / 2$. IV - Esquinas: em alinhamento de esquina recuo igual a
 22 2,00 metros." SEINFRA DSOLO, 02/09/2019 - Assina Eng.ª Civil Stela
 23 Rodrigues Mota - Pront. 11080.....
 24 "O interessado requer através do processo nº. 23993/2019 Certidão de Uso
 25 e Ocupação do Solo referente ao imóvel objeto da matrícula nº. 103153 do
 26 Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá a fim de embasar Laudo de
 27 Avaliação. Informa o Cadastro Técnico em 29/08/2019 que conforme croqui
 28 de localização anexado na fl. 08, o objeto do pedido se trata de área de
 29 terras da Fazenda Perequê, com 1.162.250,00m², com cadastro municipal nº.
 30 3-0661-002-001 e 6-0661-002-002. Vindo o requerente solicitar Certidão de

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

MUNICÍPIO DE GUARULHÁ - GEOPROCESSAMENTO - 23/07/2019



Setor K





Rodovia Ariovaldo de Almeida Viana sentido Bertioga próximo km 09



Próximo da área avalianda – notar linha de transmissão à direita da pista





Notar aclive do terreno



Vegetação junto a pista da rodovia

linhas de transmissão

