

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

Incidente nº: **0049879-06.2019.8.26.0100**

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 DOS IMÓVEIS ARRECADADOS
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. 3829 do Processo Principal nº 0235280-98.2007.8.26.0100

DESCRIÇÃO	AUTO DE ARRECADADO	LAUDO DE AVALIAÇÃO	STATUS	OBS.
Imóvel matrícula nº 24.869 – Guarujá/SP; Aberto incidente próprio, aguardando número.	Fls. 3.056.	Em elaboração.	Pendente de avaliação e venda.	Aguardando liberação do número do incidente.

2. AVALIAÇÃO DA ÁREA

2.1 Do imóvel – Gleba B (parte da Fazenda Tom)

Imóvel: - Uma área de terras, situada na Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, hoje Fazenda Tom, no distrito, município e comarca de Guarujá, designada como GLEBA "B", situada à margem direita da faixa de domínio da estrada Guarujá-Bertioga, tem seu início no Km 8,300ms na confluência do espigão divisor dos bananeais do Calçada e nos do Perequê e Sítio Perequê Mirim, no ponto chamado Porteira; deste ponto segue por este espigão divisor, por uma extensão aproximada de 1.165,00ms, confrontando com a outra parte do Sítio Perequê Mirim adquirido por Maria Jose de Oliveira Sayao; deste ponto faz deflexão à esquerda e segue por uma distância aproximada/ de 515,00ms em linha reta, que faz angulo normal a Avenida do Contorno denominada 2 Direita projetada no setor "K" do plano de urbanização da Fazenda Tom, neste ponto faz deflexão à esquerda e segue pela lateral da Avenida do Contorno 2 Direita do setor "K", primeira em reta de 290,00ms depois em um arco de curva de aproximadamente 150,00ms e raio de 150,00ms, e, finalmente em reta de 250,00ms de extensão até atingir o limite da faixa de divisa da Estrada Guarujá-Bertioga; neste ponto faz deflexão à esquerda e segue ao longo deste limite paralelo a 25,00ms do eixo da estrada em direção a Guarujá, por uma extensão de mais ou menos 186,00ms até o ponto que começou. O perímetro descrito tem a área aproximada de 273.852,00ms², obtida na planta na escala 1:5000, cadastrada na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 23-0661-019-000.-

Matrícula nº 24.869 – Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

Inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal de Guarujá: 23-0661-019-000

Área: 273.852,00 m² ~ 27,38 ha

Prefeitura Municipal de Guarujá

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Pesquisar

Identificação

Proprietário	BADRA S/A
Identificação da Dívida	IPTU - 3-0661-019-000
Valor Total Devido	R\$ 3.677.537,46

Proc. Unificado: 1503093-43.2019.8.26.0223

Município de Guarujá

Protocolo - Cadastro de Processo

2019 / 23992

215019

cat 409/19

EDGARD COLOMBO JUNIOR

CPF 873.531.568-72 , RG 3.627.928-6

LARGO PAISSANDU, Nº 51, CJ 508, CENTRO, SÃO PAULO, SP

01034900

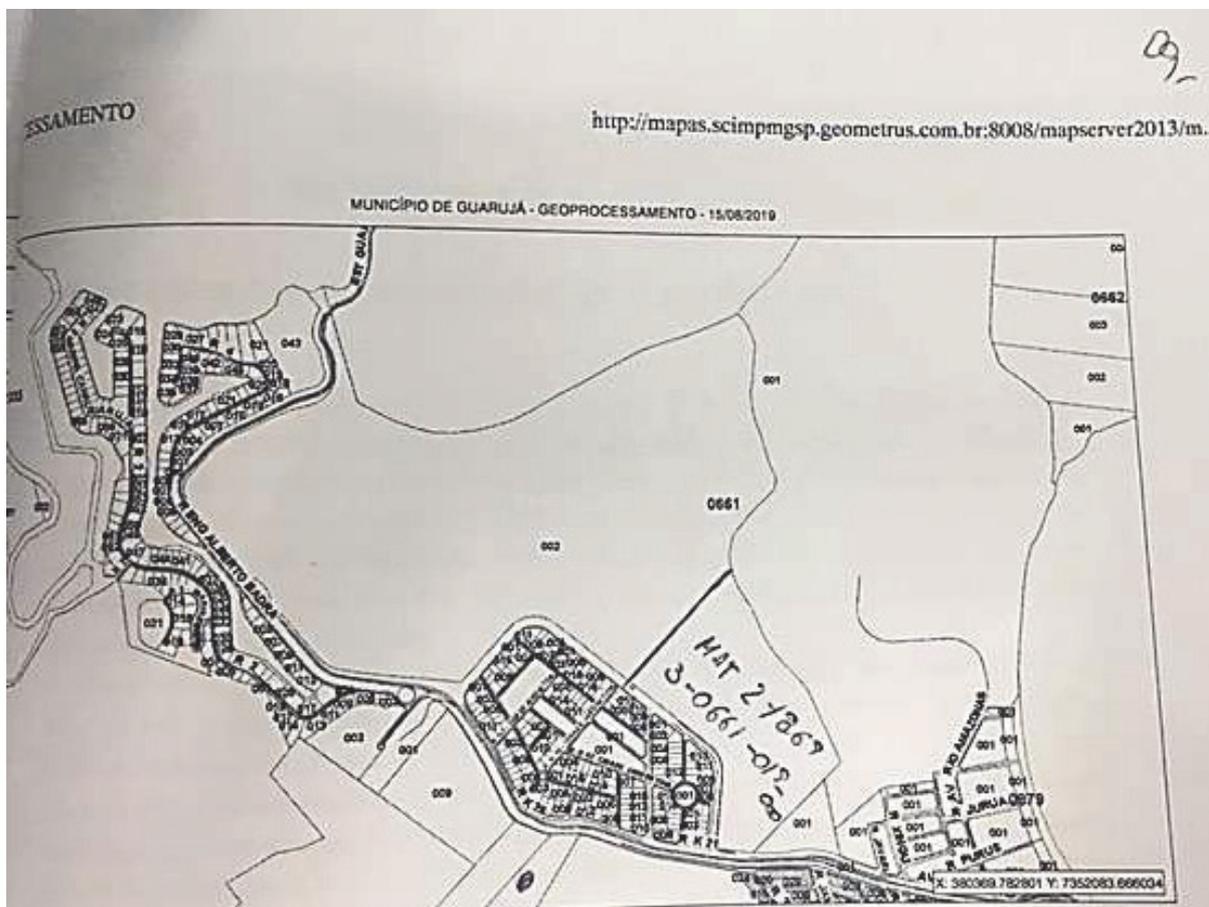
Solicitação de contribuinte

CERTIDAO

SOLICITA CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO IMÓVEL

MATRÍCULA 24869

Segunda-feira, 12 de Agosto de 2019



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)

Conforme Certidão Ambiental nº 409/2019 (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 interditas = 40%

$V_i = 273.852,00 \times 0,60 \times 16,68 = 2.740.710,82$

Arredondando temos:

Valor do imóvel avaliando: R\$2.740.000,00 (dois milhões setecentos e quarenta 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 24.869 (fls.3304/3309) do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Guarujá, como parte da Fazenda Pereque, ou Fazenda Mocchi, hoje Fazenda Tom designada como Gleba B, localizada na margem direita da faixa de domínio da Estrada Guarujá Bertiooga, com início no Km 8,300 pelo valor abaixo indicado.

Vimóvel: R\$2.740.000,00 (dois milhões setecentos e quarenta mil reais)

Ao ensejo do presente, encerro o presente trabalho que consta de 18 (dezoito) 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

matrícula **24869** ficha **01**
verso

Paulo, em 03/04/1981, conforme xerox autenticada da cidade esta e -
publicada no D.O.E, acima mencionados. Averbado por - - - - -
Juliana Quintas Escrivante autorizado.-

Av.3 **08 de maio de 1984**
Pela mesma escritura de 10 de novembro de 1983, acima mencionada, é
feito a presente averbação, para ficar constante a alteração da de-
nominação da PK Heller International Leasing S/A, para "PK Finance In-
ternacional (Luxembourg) S.A.", conforme comprova com a xerox auten-
ticada de Tradução nº 4598/82-F, extraída do livro 259 pelo tradutor
juramentado F. Galvez, localizado a rua da Consolação 331, 4º andar,
Sala 412, São Paulo-Capital, expedida pelo Registro do Comércio do
Tribunal distrital de São Paulo em Luxembourg - Extrato - Cessão nº 16102.-
Averbado por *Juliana Quintas* Escrivante autorizado.-

Av.4 **08 de maio de 1984**
Pela escritura de 10 de novembro de 1983 do 2º Cartório de Notas de
São Paulo, Capital, livro 2093, fls 138, a PK FINANS INTERNATIONAL
(LUXEMBOURG) S.A., com sede em 47 Boulevard Royal, Luxembourg, Grão
Ducado de Luxembourg, Cedeu e Transferiu a LEFAC INTERNATIONAL S.A.,
com sede em 88 Grand Rue, Luxembourg, Grão Ducado de Luxembourg, a
totalidade de seus direitos de credora hipotecária relativos ao imó-
vel acima descrito, direitos esses oriundos da garantia hipotecária
cujo lhe foi constituída em razão de empréstimo referido no 3.1 acima
cujo saldo devedor é de US\$1.375.000,00 (um milhão e trezentos e no-
venta e cinco mil dólares norte americanos), equivalentes no dia
do título, (ao dólar de \$455,00) a \$1.177.000.000,00 (um bilhão e
cento e setenta e sete milhões de cruzaitos), vencendo juros a taxa
de 2,25% ao ano, acima da taxa "LIBOR", calculado sobre o saldo de-
vedor, tudo de acordo com os demais termos e condições do referido
contrato de mútuo e conforme respectivo Certificado de Registro do
Banco Central do Brasil nº 241/28142, expedido em 28/04/1981 e cor-
respondentes Aditivos nºs 01 de 18/10/1982 e 02 de 02/09/1983. (Faz
parte da garantia o imóvel objeto da matrícula nº 3.438 deste Car-
tório). Averbado por *Juliana Quintas* Escrivante autoriz-
do.-

Av. 05 **29 de janeiro de 1987**
Por instrumento particular datado de 19 de Dezembro de 1986, a LEFAC INTERNATIONAL
S/A, com sede em 88 Grand Rue, Luxembourg, Grão Ducado de Luxembourg, autorizou o
levantamento de seus hipotecários que gravava o imóvel objeto da presente matrícula
sendo em decorrência efetuados os cancelamentos do R. 01 e Av. 04 acima. Averba-
do por *Juliana Quintas* Escrivante autorizado.-

Av.06 **01 de setembro de 1988**
Pela Cédula de Crédito Comercial nº 88/00566-6 - PASEP, e Anexo I, emitidos em 31
de agosto de 1988, em São Paulo-SP, a BADRA S/A, com sede na Rua João Moura nº 650
em São Paulo-SP, inscrita no CEC/MF, sob nº 61.451.605/0001-93, deu o imóvel obje-
to da presente matrícula, em hipoteca cédular de 1ª Grau, em concorrência de ter-
ceiros, para garantia da dívida de Cr\$240.000.000,00 (incluindo o imóvel objeto da/
matrícula nº 57.898, deste Cartório), a ser paga ao BANCO DO BRASIL S/A, sociedade
de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CEC/MF, sob
nº 00.000.000/0385-98, na praça de São Paulo-SP, na agência de Pinheiros, situada/
-

CONTINUA NA FICHA 02

Este documento foi registrado em 15/05/2018 às 17:25, sob o nome do WJMJ19418371073
Obrigado - Vitorino de Vitorino
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049879-06.2019.8.26.0100 e código 83B39F1.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.rfguaruja.com.br
OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
CNPJ: 51.080.695/0001-08

fls. 3306
Página 3 de 3

LIVRO Nº 2 . REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

D^a. Guernecinda Munis Sampaio
- OFICIAL VITADO -

matricula 24.869 data 02 Guarujá, 01 de setembro de 19 89

à Rua Pinheiros nº 1.492, no dia 31 de agosto de 1989, sendo que, incidirão os seguintes encargos financeiros: Reajuste Monetário e Juros: Os encargos financeiros serão calculados pelo método hamburguês. Os saldos devedores diários estarão sujeitos a reajuste monetário positivo, igual à variação plena do valor nominal da OFN (Obrigação do Tesouro Nacional) do mês de atualização em relação à do mês anterior, ou qualquer outro índice que, em substituição, venha a ser legalmente definido; e, juros remuneratórios de 12% por ano comercial, calculados com base na taxa proporcional aplicada sobre a média mensal dos saldos devedores diários corrigida (mês de 28, 29, 30 ou 31 dias). Referidos encargos permanecem válidos mesmo para subperíodos intercorrentes (interstício de vigência do contrato dentro do mês de atualização) e serão calculados, debitados e exigidos no último dia de cada mês, no vencimento e na liquidação, podendo ser capitalizados, a juízo do Banco, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigíveis, tudo na forma e demais condições constantes do título. (A presente cédula acha-se registrada sob nº 1431, no livro nº 03 - Registro Auxiliar e sob nº 02 na matrícula nº 57.898, deste Cartório). Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

R.07 05 de setembro de 1989
Pela Cédula de Crédito Comercial nº 89/00108-7-PASEP, e Anexo I, emitidas em 31 de agosto de 1989, em São Paulo, a BARRA S/A, retro qualificada, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA ocular de 2º Grau, sem concorrência, para garantia da dívida de NCz\$192.000,00 (incluído o imóvel objeto da matrícula número - 57.898, deste Cartório), a ser paga ao BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, retro qualificada, na praça de São Paulo-SP, agência de Pinheiros, situada à Rua Pinheiros nº 1.492, no dia 28 de fevereiro de 1990, sendo que, incidirão os seguintes encargos financeiros: Reajuste Monetário e Juros: Os encargos financeiros serão calculados pelo método hamburguês. Os saldos devedores diários estarão sujeitos a reajuste monetário positivo igual à variação percentual plena do valor do IFR-Fiscal (Bônus do Tesouro Nacional - Índice diário), relativa ao período de atualização, ou qualquer outro indexador que, em substituição, venha a ser legalmente definido; e, Juros remuneratórios de 12,00% por ano comercial, calculados com base na taxa proporcional aplicada sobre a média corrigida dos saldos devedores diários apresentados no período de cálculo. Referidos encargos serão calculados, debitados e exigidos no primeiro dia de cada mês, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação, podendo ser capitalizados, a juízo do Banco, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigíveis, tudo na forma e demais condições constantes do título. (A presente cédula acha-se registrada sob nº 1.557, no livro nº 03 - Registro Auxiliar e sob nº 03 na matrícula nº 57.898, deste Cartório). Registrado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

Av.08 18 de março de 1991
Por Instrumento Particular datado de 12 de março de 1991, o BANCO DO BRASIL S/A, autorizou o cancelamento da Cédula de Crédito Comercial nº 88/00566-6 - PASEP, emitida em 31 de agosto de 1988, sendo em consequência feito o cancelamento do R.06 retro. Averbado por *[assinatura]* escrevente autorizado.

Av.09 18 de março de 1991
Com base no parágrafo 1º (parte final) do artigo 213, da lei 6.015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que, conforme Instrumento Particular de

CONTINUA NO VERSO.

Protocolo: 381280 - Matrícula: 24869

QUALQUER ADULTERAÇÃO RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

OFICIAL
COMARCA DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

Este documento foi assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUS ELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:25, sob o número WJMJ1848307173. Para obter o documento em formato original, acesse o processo 02.35.280.98.2007.8.26.0100 e código 94E18886.

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 16:44, sob o número WJMJ19418371073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049879-06.2019.8.26.0100 e código 83B39F1.

matrícula 24.969	ficha 02
	verso

12 de março de 1991, ora apresentado, e Banco do Brasil S/A, autorizou, também o cancelamento do Registro da cédula de Crédito Comercial nº 89/00108-7-PASSP, emitida em 31 de agosto de 1989 e não somente a de nº 88/0366-6, como por engano constou da Av.08 retro, sendo em consequência feito o cancelamento, também do R.07 retro. A averbação nº 08 supra fica retificada quanto a este particular e ratificada em todas as suas demais partes e cláusulas. Averbado por *[assinatura]* 1 Oficial. - ka

R.10 **22 de março de 2000**
 Por Certidão expedida aos 14 de fevereiro de 2000, pelo Escrivão Diretor do 2o. Ofício Judicial da Comarca de Guarujá-SP., passada nos autos da Carta Precatória (proc. nº 1151/99), oriunda da 7a. Vara Cível de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação Ordinária (proc. nº 1297/94), movida por **ALCE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua João Moura nº 650, 7o. andar, CGC/MF nº 50.253.269/0001-58, contra **BADRA S/A**, já qualificada, fica registrada a **PENHORA** que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeada depositária, a Sra. Vera Lúcia Badra David, brasileira, casada, domiciliada em São Paulo, Capital, na Praça Vinicius de Moraes nº 571, Morumbi, RG. nº 3.273.455-SSP/SP, CPF/MF nº 093.154.928-03. (Valor da causa: **R\$2.084.324,73**, incluído o imóvel objeto da matrícula nº 1.592, deste Cartório). Registrado por *[assinatura]* www
 escrevente.

R.11 **25 de setembro de 2003**
 Por determinação constante da Carta Precatória nº 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 (Proc. nºs 97.0527500-9 e 97.0570610-71), que o INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS, promove contra **BADRA S/A.**, já qualificada, e outros, fica registrada a **PENHORA** que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeado depositário

continua na ficha 03

Este documento foi registrado digitalmente em 15/05/2018 às 17:25, sob o nome WJMJ19418371073
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0049879-06.2019.8.26.0100 e código 83B39F1.



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br
OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
CNPJ: 51.080.695/0001-08

fls. 3308
Pagina 5 de 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

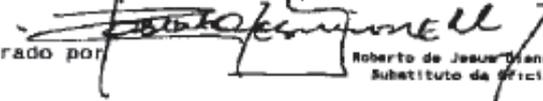
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUFRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula: 24.869
Ficha: 03

Guarujá, 25 de setembro de 2003

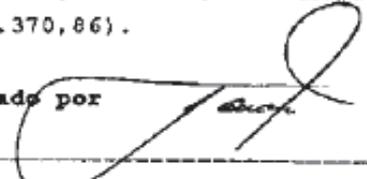
MITIGUEL BADRA JUNIOR, valor da causa R\$8.977.235,91 (incluindo na penhora acima outros imóveis desta comarca).

Registrado por 
Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

ALF

R.12 06 de novembro de 2003

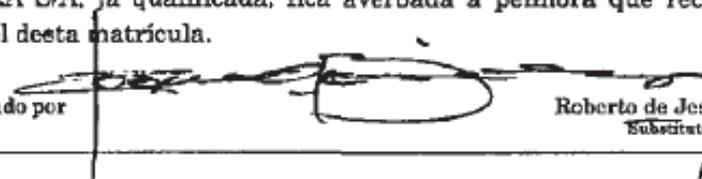
Por Determinação constante da Carta Precatória nº 1050/03, expedida aos 23 de julho de 2003, pelo Juízo de Direito Federal da 3ª Vara do Fórum Especializado em Execuções Fiscais, de São Paulo, Capital, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal (proc. nº 96.0536419-0/ Emb. nº 97.0535989-0), registro nº 984/03-MJF, que o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, promove contra a BADRA S/A, já qualificada, fica registrada a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeado depositário, a BADRA S/A, (Valor da causa: R\$4.255.370,86).

Registrado por 
Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto

WWS

Av.13 14 de maio de 2013

Por determinação constante do ofício nº 138/2013 expedido pela 12ª Vara de Execuções Fiscais da Seção Judiciária de São Paulo da Justiça Federal, aos 11 de abril de 2013, nos autos da ação Execução Fiscal (processo nº 2002.61.82.020273-1) que a FAZENDA NACIONAL promove em face de BADRA S/A, já qualificada, fica averbada a penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula.

Averbado por 
Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

alg

continua no verso

Protocolo: 381280 - Matrícula: 24869

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ SP
DRA. ZULMIRA EUFRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

OFICIAL
COMARCA DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

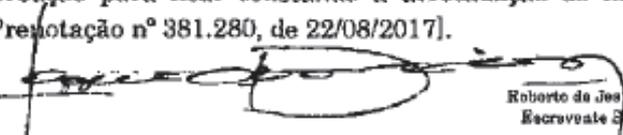
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:44, sob o número WJMJ19418371073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049879-06.2019.8.26.0100 e código 83B39F1.

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 16:44, sob o número WJMJ19418371073. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049879-06.2019.8.26.0100 e código 83B39F1.

Matrícula	Folha
24.869	03 verso

AV.14 30 de agosto de 2017

Arrecadação. Por determinação constante do Ofício nº 745/Fal/2017, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da comarca de São Paulo-SP, em 03 de julho de 2017, nos autos da ação de Falência, processo nº 0235280-98.2007.8.26.0100, da BADRA S/A, CNPJ nº 61.451.605/0001-93, é feita a presente averbação para ficar constando a **arrecadação** do imóvel desta matrícula. [Prenotação nº 381.280, de 22/08/2017].

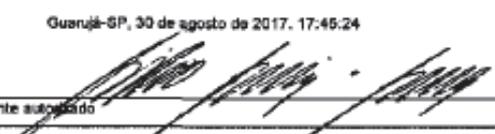
Averbado por:  Roberto de Jesus Giannella
Escrivão Substituto

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

Protocolo: 381280 - Matrícula: 24869

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 ônus e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados nesta serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro.

Guaruja-SP, 30 de agosto de 2017. 17:45:24


Sílvio Luiz da Luz, Escrevente Substituto

Os imóveis sujeitos nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1995), 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 ALFREDO LUIZ KUGELMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:25, sob o número WJMJ18103904824. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0235280-98.2007.8.26.0100 e código 44F D68B.



Prefeitura Municipal de Guarujá
 ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Municipal de Administração
 CERTIDÃO Nº. 409/2019

Fls. 1

1 CERTIFICO, em cumprimento ao despacho do Sr. Secretário Municipal de
 2 Administração, exarado no processo Nº. 23992/215019/2019 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. 23992/2019 **Certidão de Uso**
 6 **e Ocupação do Solo** referente ao imóvel objeto da matrícula nº. 24869 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 273,852m², com cadastro municipal nº. 3-
 11 0661-019-000, de propriedade da Badra S/A. Faço saber para fins de
 12 **Certidão de Uso e Ocupação do Solo** que, com base na Lei Complementar nº.
 13 156/13 - instituidora do Plano Diretor do Município, o imóvel objeto do
 14 croqui de fl. 08 e cadastro nº. 3-0661-019-000 possui frente para via
 15 estruturadora macrometropolitana, localiza-se na Macrozona de Proteção
 16 Ambiental no Setor de Preservação Ambiental, possui parte da área tombada
 17 pelo Condephaat. Prescreve o artigo 53 da referida Lei, que o Setor de
 18 Preservação Ambiental é composto pelas áreas de alta restrição à ocupação
 19 devido às características geomorfológicas, topográficas e/ou por
 20 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 (CMDGU), quando a citada Lei também



Prefeitura Municipal de Guarujá

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Municipal de Administração
CERTIDÃO Nº. 409/2019

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 trate 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 - Esquina: 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. 23992/2019 **Certidão de Uso**
25 **e Ocupação do Solo referente ao imóvel objeto da matrícula nº. 24869 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. 06, o objeto do pedido se trata de área de
29 terras da Fazenda Perequê, com 273,852m², com cadastro municipal nº. 3-
30 0661-019-000, de propriedade da Badra S/A. Faço saber para fins de



Prefeitura Municipal de Guarujá

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Administração

CERTIDÃO Nº. 409/2019

Fls. 3

1 Certidão de Uso e Ocupação do Solo que, com base na Lei Complementar nº.
 2 156/13 - instituidora do Plano Diretor do Município, o imóvel objeto do
 3 croqui de fl. 08 e cadastro nº. 3-0661-019-000 possui frente para via
 4 estruturadora macrometropolitana, localiza-se na Macrozona de Proteção
 5 Ambiental no Setor de Preservação Ambiental, possui parte da área tombada
 6 pelo Condephaat. Prescreve o artigo 53 da referida Lei, que o Setor de
 7 Preservação Ambiental é composto pelas áreas de alta restrição à ocupação
 8 devido às características geomorfológicas, topográficas e/ou por
 9 apresentarem aspectos geológicos, hidrológicos ou paisagísticos de
 10 interesse ambiental. O artigo 151 determina que no Setor de Preservação
 11 Ambiental serão admitidos apenas o uso residencial controlado, uso
 12 referente à pesquisa, educação, ecoturismo sustentável e atividades
 13 humanas, desde que compatíveis com o objetivo de preservação deste setor.
 14 Portanto o empreendimento pretendido deve obedecer a lei de uso e
 15 ocupação do solo e que toda e qualquer intervenção neste local deve ser
 16 precedido de licenciamento junto à Agência Ambiental de Santos (CETESB),
 17 atender ao Plano Diretor de Guarujá e as legislações pertinentes no
 18 âmbito federal, estadual e municipal. Assegurando-se a Secretaria do Meio
 19 Ambiente o direito de manifestar-se previamente favorável ou não a
 20 qualquer tipo de licenciamento que tramite nos órgãos ambientais, bem
 21 como a realização de ações de controle ambiental." SEMAM, 04/09/2019 -
 22 Assina Antônio Lopes da Silva - Diretor de Controle Ambiental.....
 23 O referido é verdade e dou fé. Secretaria Municipal de Administração da
 24 Prefeitura Municipal de Guarujá. Eu, Andréa Moraes Dias - Supervisora III
 25 a digitei, e, Edna Tomaz da Silva - Coordenadora
 26 III a conferi, e, eu William Lancellotti
 27 Secretário Adjunto de Administração a subscrevo.

28 *.....*
 29 *.....*

TAXA DE EXPEDIENTE		
	Certidão	
Busca	12	UF
Laude	20	UF
Excedente	12	UF
TOTAL	44	UF



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rodovia Ariovaldo de Almeida Viana – km 8,50 – próximo ao local



Marco km na estrada



Trecho do imóvel ao longo da estrada



Ocupação parcial do imóvel



Identificação de ruas da área ocupada



Casas no imóvel e estabelecimentos públicos



Corredor entre casas que vão em direção á encosta do imóvel



Identificação de ruas da área ocupada



Estabelecimentos públicos na área do imóvel



Obs. Ver em anexo: Planta Projeto de Loteamento Fazenda TOM – Setor K





No.	REVISÃO	DES.	VERIF.	DATA
 STTOP - SERVIÇOS TÉCNICOS DE TOPOGRAFIA LTDA. <small>RUA MARIA DO CARMO, 1208 - JARDIM CASQUERO - CUBATÃO - S.P. - TELEFAX (013) 3363-1070 - CEP 11530-040</small>				
CLIENTE PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ PREFEITO MAURICI MARIANO				
ASSUNTO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS OCUPADAS				
LOCAL FAVELA PEREQUÊ - TRECHO 1 - MUNICÍPIO DE GUARUJÁ - S.P.				
RESPONSÁVEL TÉCNICO		PROJETO No.	DESENHISTA	
REINALDO DE OLIVEIRA CAJÉ CREA 79.008/D 6a. REGIÃO		DESENHO No.	TOPOGRAFO	
		SGD258-AGO-02	DONIZETI	
		ESCALA	REV.	DATA
		1: 1.000		AGO/2002

Escada de acesso a lote ocupado no início do aclave do morro

