



RESUMO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo Digital nº: 1002296-31.2021.8.26-0587

Localização: 1ª Vara da Comarca de Ilhabela

Classe Assunto: Carta Precatória Cível-Construção/Penhora/Avaliação-Indisponibilidade de Bens

Autor: Suzano Papel e Celulose S/A

Réu: Edalbrás Indústria e Comércio Ltda

Finalidade: Obter o valor comercial do imóvel avaliando para os fins de direito

Imóvel objeto: Imóvel Terreno Urbano

Matrícula: nº 5085, Registro Geral do 1º RI da cidade de São Sebastião/SP

Endereço: Av. Leonardo Reale, s/nº, Bairro Siriúba, Ilhabela, SP, em conformidade com a Municipalidade, cadastro municipal nº 0110. 9999.0050, **Doc.02** dos trabalhos.

Solicitante: Suzano Papel e Celulose S/A

Área do útil do terreno: 8.120,00,00 m²

Área de APP: ~ 4300 m²

Área da construção: Não há

Valor comercial do imóvel avaliando: **R\$ 427.566,12 (Quatrocentos e Vinte e Sete Mil e Quinhentos e Sessenta e Seis Reais e Doze Centavos)**

Data de referência: 06/2024

Selo Certificador: nº 073551

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO

Preliminares /Considerações Gerais
Solicitante e Proprietário
Finalidade
Objetivo

2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Análise e Pesquisa Documental
Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
Vistoria
Roteiro Fotográfico
Coleta de Dados
Características da localização
Uso e ocupação do sol
Zoneamento
Características do IA
Características do Terreno
Características da Construção
Confrontantes

3. METODOLOGIA APLICADA

Imóveis Referenciais (IR)

4. PLANILHA DE DADOS

5. CONCEITO

6. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

7. GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

9. RESULTADO TÉCNICO/ CONCLUSÃO

10. RESPOSTAS AOS QUESITOS

11. DILIGÊNCIAS

12. REFERÊNCIAS/FONTES DE CONSULTAS

13. ABREVIACÕES E SIGLAS

1. INTRODUÇÃO

1.1 Preliminares ou Considerações Gerais

Trata-se de uma ação de cobrança extrajudicial, fundada em duplicata, movida pela empresa Suzano Papel e Celulosa S/A em face da empresa Edalbrás Indústria e Comércio Ltda, ajuizada no Foro de Guarulhos, SP, sob nº 1003538-18.2019.8.26-0224, local domiciliar do executado. A inadimplência quanto ao débito, recaiu na penhora sobre o imóvel, ora imóvel avaliando. A carta precatória expedida para avaliação do imóvel, cujo proprietário é a executada, foi ajuizada sob nº 1002296-31.2021.8.26-0587. O imóvel avaliando de matrícula nº 5085, RI do Cartório da cidade de São Sebastião, está localizado no município de Ilhabela, **Doc. 01**.

O trabalho foi realizado em três etapas:

- Pré-campo, que consistente no planejamento e pesquisas documentais.
- De campo, caracterizado pela vistoria e coleta de dados.
A dificuldade do acesso ao local gerou demanda de horas
- Por fim, o pós-campo, que se trata da elaboração do laudo para apreciação do juízo e das partes

Nota: Não foi possível localizar o Réu para solicitação da documentação necessária para a elaboração dos trabalhos. Sendo assim, esta signatária providenciou, através de diligências, as quais encontram-se discriminadas e com a carga horária realizada, no item 11, página 23 dos trabalhos.

1.2 Solicitante e Interessado

Este trabalho foi solicitado pela empresa Suzano Papel e Celulose S/A para a expert avaliar o imóvel do objeto da lide.

1.3 Proprietário

Consta na certidão de matrícula nº 5085, RI do Cartório da cidade de São Sebastião, que o proprietário do imóvel, data de 19/07/1977, é a empresa Edalbrás Indústria e Comércio Ltda, sob CNPJ nº 54.541.388/0001-67, **Doc.01**.

1.4 Finalidade

Este trabalho tem como finalidade determinar o preço justo do valor do imóvel avaliando para elucidar o objeto da presente ação.

1.5 Objetivo

O objetivo é obter o reconhecimento técnico da precificação do imóvel avaliando, para os fins de direito, o qual se faz através das diretrizes deste trabalho.

1.6 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O trabalho realizado está fundamentado no que determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653-1/2, Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

Esta signatária considerou todas as condições limitativas que pudessem interferir na conclusão dos trabalhos.

Os documentos e todos os elementos consultados e considerados para os trabalhos, foram premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

Esta signatária, assim como o técnico em agrimensura, Bruno Gabriel Sousa Xavier, não assumem responsabilidades sobre matéria legal ou quaisquer serviços de terceiros fornecidos pelos interessados e/ou outros.

Nota: A localização do imóvel avaliando foi baseada na leitura da matrícula sob nº 5085, do RGI da Comarca de São Sebastião e pesquisas documentais quanto os seus confrontantes, trabalhos realizados por terceiros.

2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Análise e Pesquisa Documental

Cabe a esta profissional consultar as restrições referentes ao imóvel avaliando quanto a legislação no âmbito municipal, estadual e federal, deslindar divergências técnicas e, todo e qualquer incentivo que possa influenciar no valor e na viabilidade da avaliação do imóvel, como requer a NBR 14653:1/2 da ABNT.

Segue abaixo a relação de documentos analisados, os quais estão anexos.

- Matrícula do Imóveis IA, **Doc. 1**
- Cadastro Municipal, **Doc. 2**
- Certidão de medidas e confrontantes dos IA, **Doc.3**
- Certidão negativa de débitos na Receita Federal, Edalbrás Indústria e Comércio Ltda, **Doc. 06**

Laura Ditt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

- Certidão de Diretrizes, Uso e Ocupação do Solo, **Doc. 5.**
- Processos administrativos da municipalidade. **Doc. 06**
- Croqui da Planta topográfica de georreferenciamento por Satélite, e CRT, **Doc. 07**
- Resposta ao requerimento de certidão imobiliária do histórico da área territorial, **Doc. 08**
- Mapa dos Confrontantes, **Doc. 09**
- Matrícula dos Confrontantes, **Doc. 10**
- Croqui representativo da área de APP, **Doc. 11**
- Selo Certificador, **Doc. 12**

Os dados levantados através dos documentos obtidos para análise e elaboração do laudo pericial foram fornecidos por entidades e fontes idôneas, apontadas no item 11, Diligências, as páginas 23 dos trabalhos.

Reitero que esta signatária não assume responsabilidades sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelos interessados e/ou de outras matérias.

2.2 Vistoria

A vistoria deve ser realizada para identificação do imóvel avaliando, assim como a sua localização, para nos orientar na coleta de dados. O conteúdo deve estar fundamentado no item 7.3 da NBR 14653-1/2 da ABNT.

Neste caso, cumpre-se ressaltar que os procedimentos adotados foram atípicos quanto a participação das partes e/ou seus assistentes, os quais não foram nomeados ou indicados, assim como não foram formulados quesitos. Ainda, as visitas ao local, foram bastante restritas dada as condições de acesso.

Dias das diligências realizadas:

23 dias do mês de abril, 15 dias do mês de maio, 11 e 15 do mês de junho do ano de 2024.

Endereço do local da vistoria:

Jardim Siriúba, Gleba II, Ilhabela – SP, antigo cadastro municipal sob nº 0110.9999.0050.

Nota : Todos os cadastros na proximidade têm esse endereço.

Laura Ditt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Do Roteiro Fotográfico

Os registros fotográficos obtidos nas vistorias, são mostrados a cada etapa dos trabalhos. Estes, foram executados pela câmera fotográfica Canon EOS Rebel T100, câmera Samsung A31, e outros, foram obtidos através do aplicativo Google Earth Pro, do Sistema Geopixel da Prefeitura de Ilhabela, de outros processos jurídicos.

Da Coleta de Dados

Da Localização

O imóvel IA está localizado oficialmente no bairro Siriúba, na cidade de Ilhabela, e pertence ao empreendimento Jardim Siriúba, Gleba II.

Local nobre, com imóveis na sua maioria residenciais de alto padrão. É servida por alguns bares e restaurantes com serviços à beira mar, além de pousadas e hotéis. O local atrai muitos turistas.

A região é dividida pela estrada SP-55, onde de um lado é mar e do outro, a Mata Atlântica, local onde o imóvel avaliando está inserido.

O acesso se dá pela rodovia SP-55, via local e, ao final, trilha de terra, e com mata densa.



Vista aérea da região (Google Earth 2024)

Laura Ditt Smith

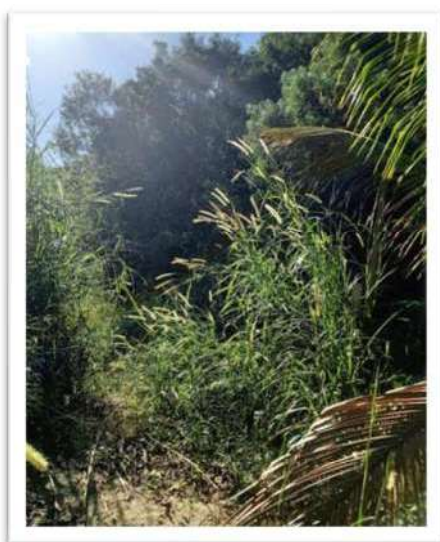
Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

SP-131- Rua Dona Albertina de Barros, acesso 2

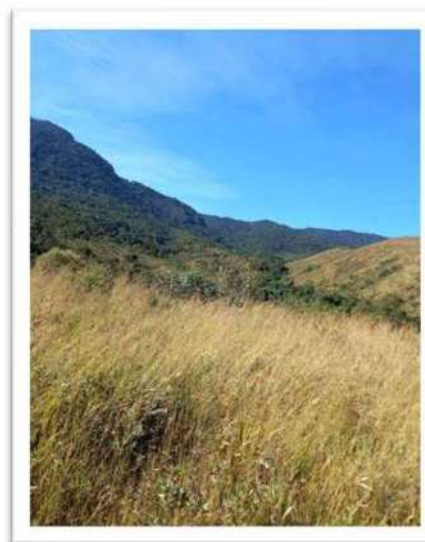
Sp-131 – Rua Dona Albertina de Barros, acesso 1



*Vista aérea da região com acessos marcados
 (Google Earth 2024)*



Trilha – Acesso 1



Trilha – Acesso 2

Dado o fato das dificuldades de acesso ao local exato do imóvel, esta signatária apurou, parcialmente os dados, através do estudo de georreferenciamento por satélite, levantamento documental, informações nos órgãos públicos, item 11, diligências, as páginas 23 dos trabalhos. Não há construção inserida no terreno.

serviços públicos como, rua asfaltada, energia elétrica, saneamento, coleta de lixo no local, porém o loteamento, ora designado condomínio Siriúba II, é servido de toda estrutura exigida pela NBR 14.653:2, avaliação de imóveis urbanos.

Do Uso e ocupação do solo

A definição do uso e ocupação do solo onde está inserido o IA, está em acordo a certidão de diretrizes emitida pela municipalidade, **Doc. 5, sem a área delimitada.**

De acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Socioambiental - LEI Municipal 421/2006, trata-se de uma ZR2, Zona de uso de alta restrição Dois. Para construção residencial o índice de aproveitamento é de 15%, sendo o módulo mínimo de 3000 m².

O zoneamento ecológico econômico do litoral norte – Decreto Estadual 62.913/2017 é uma Z4OD.

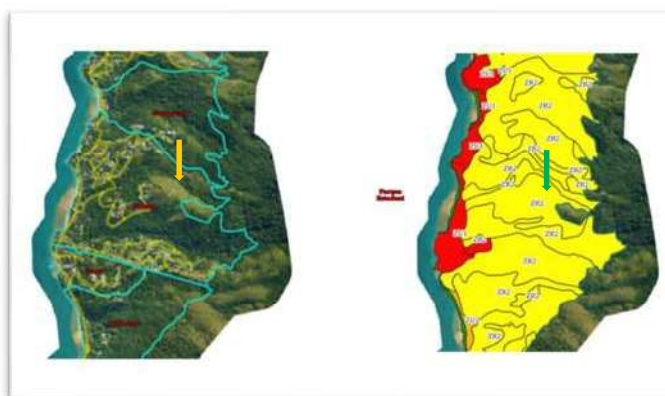


Fig. Imagens tiradas do Geopixel Cidade de Ilhabela

ZONEAMENTO TERRESTRE		
ZONAS	TAXA DE UTILIZAÇÃO	USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS
Z1	10%	Pesquisa científica; educação ambiental; manejo sustentável, incluindo os sistemas agroflorestais, o beneficiamento e o processamento artesanal de seus produtos, bem como as atividades relacionadas ao modo de vida e cultura das comunidades locais, desde que não prejudique a função ambiental da área; empreendimentos de ecoturismo com a infraestrutura necessária à atividade; pesca artesanal; e ocupação humana de baixo impacto ambiental com características rurais.
Z1AEP	—	Aqueles previstos na Lei Federal nº 9.965, de 18 de julho de 2000, no diploma de criação da Unidade de Conservação de Proteção Integral e respectivo Plano de Manejo; e na regulamentação específica, no caso das terras indígenas.
Z2	20%	Além dos anteriores, aquicultura, mineração com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Regional de Mineração, respeitadas as disposições do Plano Diretor Municipal; e assentamentos humanos dispersos, pouco populoso e com pouca integração entre si.
Z3	30% - 50%	Além dos anteriores, agropecuária, compreendendo unidades integradas de beneficiamento, processamento ou comercialização dos produtos agroflorestais e pesqueiros, compatíveis com as características ambientais da zona; e silvicultura, exceto com espécies exóticas com potencial de invasão.
Z4	60%	Além dos anteriores, equipamento público e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e atividades de baixo impacto ambiental.
Z4OD	40%	Além dos anteriores, todos os demais usos e atividades desde que atendidos as normas legais e regulamentares pertinentes.
Z5	—	Além dos anteriores, atividades industriais de baixo impacto; terminais rodoviários; e logística, armazenamento, embalagem, transporte e distribuição de produtos e mercadorias.

Das Características físicas do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno residencial urbano; parte de uma gleba maior, revertida para um loteamento, o Jardim Siriúba, Gleba II, de topografia em declive, formato retangular conforme descrito na matrícula nº 5085 do RI da cidade de São Sebastião, de difícil acesso ao interior, acesso com vegetação em diversos estágios de regeneração.

Na análise documental foi observado, que o Geopixel cidades, utilizado pela Prefeitura da cidade de Ilhabela, para indicar a localização dos imóveis,

não possui levantamento topográfico, do IA, **Doc. 03**.



Fato relevante

Diante do exposto, na certidão de nº 6867/2021 emitida pela municipalidade, **Doc. 03**, em que o imóvel do cadastro municipal sob nº 0110.9999.0050, foi cancelado, esta signatária realizou diligências para obter informação dos fatos, sem prejuízo da avaliação do IA. Assim sendo, houve vistas no processo administrativo de nº 6372/2021, **Doc. 06**, e constatou-se que o cancelamento ocorreu em razão do insucesso nas diversas tentativas de contato da municipalidade com o proprietário, para cumprimento da entrega da planta de georreferenciamento do imóvel.

Os estudos passaram a ser baseados nos trabalhos do georreferenciamento realizado por satélite, **Doc. 07**.

Através de estudo georreferenciado da localização, e contato com profissionais da Secretaria do Meio Ambiente do município, pôde se observar que o IA encontra-se parcialmente em área de APP, dado o rio que o intercede. O rio está indicado pela seta. A outra linha azul é a área limítrofe do bairro.

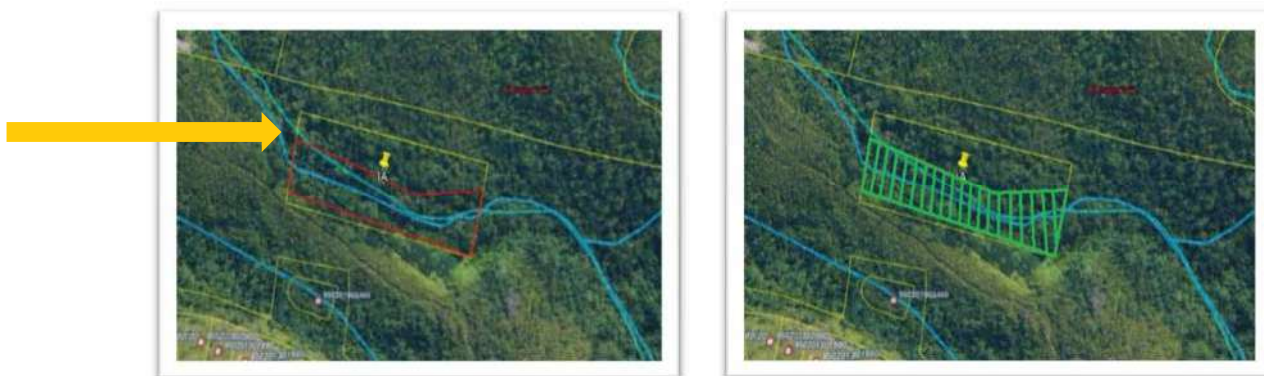


Fig.- Sobreposição da localização do IA no Georreferenciamento por Satélite, e o traçado da área de APP (Geopixel Ilhabela e Google Earth)

Laura Ditt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Fato Relevante

Para comprovação do tipo de vegetação, assim como a área exata de APP, é necessário a emissão de certidão ambiental emitida pela municipalidade, a qual informou que não é possível, pelo fato do cadastro do IA ter sido cancelado.

Nota: Não foi solicitado a esta signatária análise jurídica, assim como resolver pendências relacionadas a área. Cumpre-se apenas relatar os fatos, NBR 14.653:2 Avaliação de Imóveis Urbanos.

O terreno mede 8.120 m², testada de 145,00 m x 56 m de profundidade, em acordo com o **Doc. 01**.



Vista aérea do imóvel Avaliando

Nota: A área da APP mede aproximadamente 4300 m². Sendo assim, a área remanescente é de aproximadamente 3820 m². Sendo assim, esta signatária passou a considerar o fato para apuração do valor comercial do IA.



Foto parcial do acesso 2



Foto parcial do local do IA

Laura Pitt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238



Nota: Para entrar no vale o qual o IA se encontra, há necessidade de equipe multidisciplinar especializada. Para realizar trilhas, há necessidade de pedir autorização para a CETESB. Local de difícil acesso.

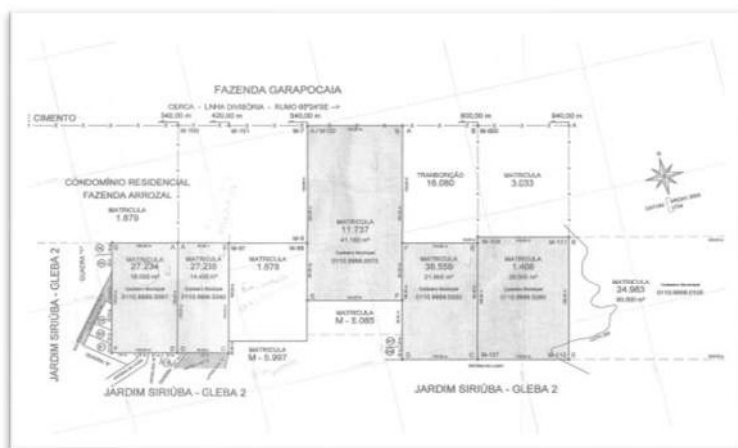
Dos Confrontantes

O estudo dos confrontantes, item que deve exigido pela NBR 14.653:2, Avaliações de Imóveis Urbanos, faz parte da elaboração dos trabalhos.

Diante do exposto, esta signatária requereu a certidão de Medidas e Confrontantes do IA, sob nº Certidão de nº 6867/2021, **Doc. 03**.

Dado as informações emitidas pela municipalidade na certidão, que o cadastro municipal do IA, sob nº 0110.9999.0050, **Doc. 02**, fora cancelado, esta signatária recorreu novamente, a pesquisa documental para obter informações.

Sendo assim, novamente realizou vistas no processo administrativo nº 6372/2021, **Doc. 9/10**, o qual apresenta o levantamento georreferenciado dos confrontantes, trabalhos realizados pelo Engenheiro João Palma Perez, engenheiro civil e agrimensor, CREA nº 0601187808/D, **Doc. 9**, contratado pelo proprietário dos imóveis de matrículas nº 27.234; 27.235; 11.737 e 38.559, apuradas por esta signatária apurou, **Doc. 10**.



Nota: Este material não deverá ser reproduzido sob hipótese nenhuma. Seu uso deve ser exclusivamente para identificar o local do imóvel avaliando, para este juízo.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta metodologia foi elaborada e fundamentada nas NBRs nº 5.676, 8.799 e 12.721, associada a sugestões das normas para avaliações urbanas e rurais do IBAPE de 1995 (ocasião de sua criação) e, sintetizadas e substituídas pela NBR nº 14.653:1/2, IBAPE/SP:2011, utilizada nos trabalhos.

Neste caso, para elaboração do parecer técnico de avaliação do laudo pericial, foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado, tratamento por fatores, com uso de paradigma, grau de fundamentação I.

Para aplicação dessa metodologia, levantamos informações junto as fontes do mercado imobiliário. Essas fontes apresentam imóveis ofertados, os quais apresentam o maior número de semelhanças possíveis, quando comparados ao imóvel avaliando.

Esta signatária considerou o valor apurado do metro quadrado do terreno após a homogeneização dos dados. O IA não apresenta benfeitorias.

A seguir apresentamos os imóveis referenciais, suas características físicas, localização e agentes de divulgação.

Laura Ditt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

3.1 Imóveis Referenciais

Compreende-se imóveis referenciais, elementos da amostra, aqueles que foram vendidos recentemente, e/ou estão disponíveis para venda, cujas características são semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa de campo complementar levantou 12 imóveis referenciais e desse universo pesquisado, selecionou 5, que segundo o campo de arbítrio, são os mais semelhantes ao imóvel avaliando quanto a localização, zoneamento, metragens, valores de venda, entre outros.

A metodologia CAAVI orienta termos como foco principal a qualidade das amostras e não a quantidade.

Nota: Esta signatária não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros ou publicações referentes aos preços dos imóveis referenciais.

Considera-se que os depoimentos, assim como as publicações são verídicos e de “Boa Fé”.

Do Mapa de Localização dos Imóveis Referenciais



- R1 <https://vilabelaimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/ilhote/terreno/69362170>
 R2 <https://vilabelaimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/vila/terreno-em-condominio/71208581>
 R3 <https://vilabelaimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/pacuiba/terreno/73623873>
 R4 <https://vilabelaimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/pacuiba/terreno/73623652>
 R5 <https://www.capitallitoralmoveis.com.br/2475-terreno-em-ilhabela-bairro-bexiga.html>
 R6 <https://www.capitallitoralmoveis.com.br/2325-terreno-em-ilhabela-bairro-barra-velha.html?>
 R7 <https://www.capitallitoralmoveis.com.br/1985-terreno-em-ilhabela-bairro-piuva.html>
 R8 <https://www.capitallitoralmoveis.com.br/1684-terreno-em-ilhabela-bairro-itaguassu.html>
 R9 <https://www.capitallitoralmoveis.com.br/216-terreno-em-ilhabela-bairro-morro-do-simao.html>
 R10 <https://www.capitallitoralmoveis.com.br/1397-terreno-em-ilhabela-bairro-furnas.html>
 R11 https://www.imovehweb.com.br/propriedades/terreno-armacao-ilhabela-sp-2977092466.html?labs=1.I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240619144851,98e4df52-938d-4d0e-8ac3-65aa0b77d0dc&userid=0&itemid=2996936453&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDA_D_DESKTOP&labs_version=2
 R12 https://www.imovehweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-ilhabela-2967063033.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_sp

Laura Ditt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Imóvel Referencial R1

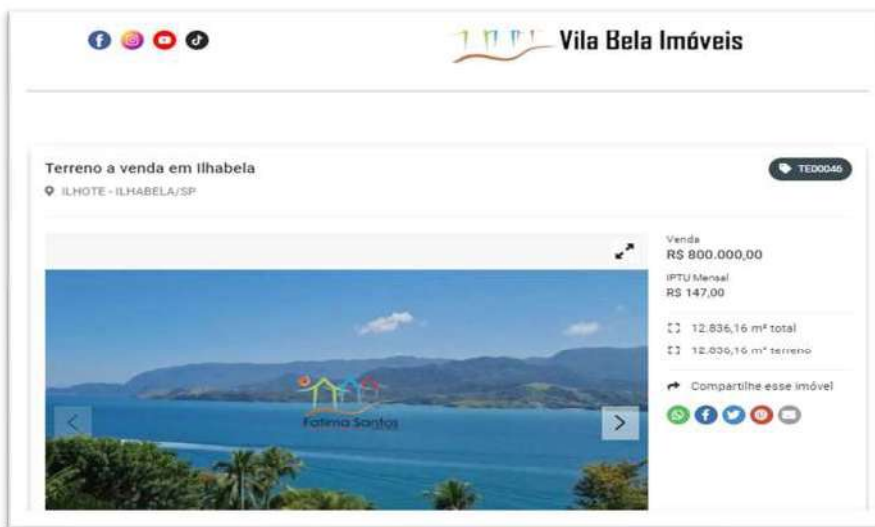
Agente Vendedor: Vila Bela Imóveis

Creci: nº 39084-J Contato: 012 99142-5956

End.: Rua Yare Pereira Aranha, bairro Ilhote , Ilhabela - SP

Ter.: área total: 12.816,36 m² Testada: ~ 26 m Prof.: ~ 492 m Zona: ZR2

Preço: R\$ 800.000 Cód.: TE00046



Imóvel Referencial R2

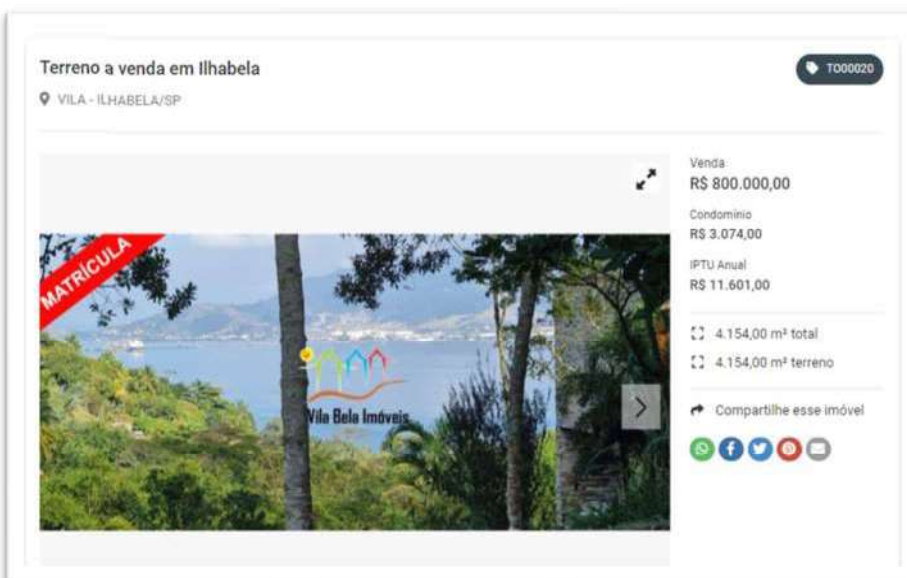
Agente Vendedor: Vila Bela Imóveis

Creci: nº 39084-J Contato: 012 99142-5956

End.: Rua 2, s/n, bairro, Vila, Ilhabela - SP

Ter.: área total: 4154 m² Testada: ~ 92 m Prof.: ~ 45,15 m Zona:

Preço: R\$ 800.000 Cód.: TEO00020



Laura Ditt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Imóvel Referencial R3

Agente Vendedor: Vila Bela Imóveis

Creci: nº 39084-J Contato: 012 99142-5956

End.: Rua Eng. Martinho Storage, área D, bairro, Pacuíba, Ilhabela - SP

Ter.: área total: 7292 m² Testada: ~ 45,74 m Prof.: ~ 159,42 m Zona: ZR1

Preço: R\$ 960.000 Cód.: TE00171



Imóvel Referencial R4

Agente Vendedor: Vila Bela Imóveis

Creci: nº 39084-J Contato: 012 99142-5956

End.: Rua Eng. Martinho Storage, área E, bairro, Pacuíba, Ilhabela - SP

Ter.: área total: m² Testada: ~ 33,41 m Prof.: ~ 192,45 m Zona: ZR1

Preço: R\$ 960.000 Cód.: TE00169



Laura Pitt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Imóvel Referencial R5

Agente Vendedor: Capital Litoral Imóveis

Creci: nº 15.696-J Contato: 012 3896-6382

End.: Rua Sebastião leite da Silva, nº 115, bairro, Bexiga, Ilhabela - SP

Ter.: área total: 14.060,41 m² Constr.: 246,87 m² Testada: ~ 241,17 m Prof.: ~ 58,30 m Zona: ZU2

Preço: R\$ 8.000.000 Cód.: 2475

CAPITAL LITORAL imóveis

WhatsApp (12) 99749-9897 Conversar

CONTATO (12) 3896-6382 CONTATO (12) 3896-3742

Página Inicial > Terreno > Ilhabela > Bexiga > Detalhes do imóvel

Terreno, Bexiga, Ilhabela - R\$ 8 mi, Cod: 2475

Bexiga, Ilhabela, SP - Código 2475

Venda R\$ 8.000.000,00

IPTU R\$ 13.998,14

#	×	×
Código	Dimensão ^{m²}	Área ^{m²}
2475	---	14060,41

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suites já incluso no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Seu e-mail não será enviado.

Imóvel Referencial R6

Agente Vendedor: Capital Litoral Imóveis

Creci: nº 15.696-J Contato: 012 3896-6382

End.: Estrada da Barra Velha, bairro, Barra Velha, Ilhabela - SP

Ter.: área total: 14.165 m² Testada: 51,72~ m Prof.: ~273,87m Zona:

Preço: R\$ 946.800 Cód.: 2325

CAPITAL LITORAL imóveis

WhatsApp (12) 99749-9897 Conversar

CONTATO (12) 3896-6382 CONTATO (12) 3896-3742

Página Inicial > Terreno > Ilhabela > Barra Velha > Detalhes do imóvel

Terreno, Barra Velha, Ilhabela - R\$ 946 mil, Cod: 2325

Barra Velha, Ilhabela, SP - Código 2325

Venda R\$ 946.800,00

IPTU R\$ 3.500,00

#	×	×
Código	Dimensão ^{m²}	Área ^{m²}
2325	---	14165

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suites já incluso no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome

E-mail

Telefone

Seu e-mail não será enviado.

Laura Pitt Smith
 Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Imóvel Referencial R7

Agente Vendedor: Capital Litoral Imóveis
 Creci: nº 15.696-J Contato: 012 3896-6382
 End.: Prejudicada, bairro, Piuva, Ilhabela - SP
 Ter.: área total: 6652 m² Testada: ~ m Prof.: m Zona:
 Preço: R\$ 2.200.000 Cód.: 1985

CAPITAL LITORAL Imóveis
 WhatsApp (12) 99749-9897 Conversar
 CONTATO (12) 3896-6382 CONTATO (12) 3896-3742

Página Inicial > Terreno > Ilhabela > Piuva > Detalhes do imóvel

Terreno, Piuva, Ilhabela - R\$ 2,5mi, Cod: 1985

Piuva, Ilhabela, SP - Código 1985

Venda R\$ 2.000.000,00

#	Código	Dimensão	Área
1	1985	---	6652

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suites já incluídas no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome:
 E-mail:
 Telefone:

Imóvel Referencial R8

Agente Vendedor: Capital Litoral Imóveis
 Creci: nº 15.696-J Contato: 012 3896-6382
 End.: Via Panorâmica, 190, bairro, Itaguassu, Ilhabela - SP
 Ter.: área total: 5020 m² Testada: ~ m Prof.: m Zona:
 Preço: R\$ 1.150.000 Cód.: 1684

CAPITAL LITORAL Imóveis
 WhatsApp (12) 99749-9897 Conversar
 CONTATO (12) 3896-6382 CONTATO (12) 3896-3742

Página Inicial > Terreno > Ilhabela > Itaguassu > Detalhes do imóvel

Terreno, Itaguassu, Ilhabela - R\$ 1.15 mi, Cod: 1684

Itaguassu, Ilhabela, SP - Código 1684

Venda R\$ 1.150.000,00

#	Código	Dimensão	Área
1	1684	---	5020

IPU R\$ 3.529,44

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suites já incluídas no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome:
 E-mail:
 Telefone:
 Receba contato por:

Laura Pitt Smith
 Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Imóvel Referencial R9

Agente Vendedor: Capital Litoral Imóveis
 Creci: nº 15.696-J Contato: 012 3896-6382
 End.: Prejudicada, bairro, Morro do Simão, Ilhabela - SP
 Ter.: área total: 6.000 m² Testada: ~ 50 m Prof.: 120 m Zona:
 Preço: R\$ 500.000 Cód.: 216

CAPITAL LITORAL Imóveis
 WhatsApp (12) 99749-9697 Converter
 CONTATO (12) 3896-6382 CONTATO (12) 3896-3742

Terreno, Morro do Simão, Ilhabela - R\$ 500 mil, Cod: 216

Morro do Simão, Ilhabela, SP - Código 216

Venda R\$ 500.000,00

#	Código	Dimensão ^{m²}	Área ^{m²}
1	216	30 x 120	6000

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suites já incluídas no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome: _____
 E-mail: _____
 Telefone: _____

Receba contato por:

☒ WhatsApp ☐ Telefone ☐ E-mail

Imóvel Referencial R10

Agente Vendedor: Capital Litoral Imóveis
 Creci: nº 15.696-J Contato: 012 3896-6382
 End.: Prejudicada, bairro, Furnas, Ilhabela - SP
 Ter.: área total: 7800 m² Constr.: Testada: ~ m Prof.: m Zona:
 Preço: R\$ 2.200.000 Cód.: 1397

CAPITAL LITORAL Imóveis
 WhatsApp (12) 99749-9697 Converter
 CONTATO (12) 3896-6382 CONTATO (12) 3896-3742

Área, Furnas, Ilhabela - R\$ 2.200.000,00 - Código: 1397

Furnas, Ilhabela, SP - Código 1397

Venda R\$ 2.200.000,00

#	Código	Dimensão ^{m²}	Área ^{m²}
1	1397	---	7800

* Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio, assim como a disponibilidade do imóvel. ** Qtd. de suites já incluídas no número de dormitórios.

EU QUERO MAIS INFORMAÇÕES

Nome: _____
 E-mail: _____
 Telefone: _____

Receba contato por:

☒ WhatsApp ☐ Telefone ☐ E-mail

Laura Ditt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Imóvel Referencial R11

Agente Vendedor: Magda Dias Imóveis

Creci: nº 125150-F Contato: 012 98289-6291

End.: Estrada da Torre, área 44, bairro, Armação, Ilhabela - SP

Ter.: área total: 5000 m² Constr.: Testada: ~ m Prof.: m Zona: ZR2

Preço: R\$ 3.000.000 Cód.: AR024



Imóvel Referencial R12

Agente Vendedor: Vila Bela Imóveis

Creci: nº 39084-J Contato: 012 99142-5956

End.: Prejudicada, bairro, Piuva, Ilhabela - SP

Ter.: área total: 4700 m² Testada: ~ m Prof.: ~ m Zona: ZR2

Preço: R\$ 3.500.000 Cód.: TE00117



Laura Pitt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

Apresentamos abaixo a planilha, cujo teor é o tratamento de dados do imóvel avaliando (IA) e dos imóveis referenciais I, II, III, IV e VI (R1, R2, R3, R4, R6). A planilha é a síntese do resultado apurado, dos valores em pontuação, do imóvel avaliando (IA) e dos referenciais (R), quando comparados hipoteticamente ao chamado Imóvel Paradigma (IP). IP é aquele com características esperadas dentro do padrão mais comumente encontrado. Em suma, o Imóvel Paradigma (IP) é aquele considerado “padrão”, cuja pontuação é = 100 pontos.

Processo:	1002296-31.2021.8.26-0587
Interessados:	Suzano Papel e Celulose S/A X Edalbrás Indústria e Comércio Ltda
IA - Imóvel em Avaliação	Av. Leonardo Reale, s/n, bairro Jardim Siriúba, Gleba II, Ilhabela, SP
R1 - Imóvel Referencial I	Rua Yare Pereira Aranha, bairro Ilhote, Ilhabela, SP
R2 - Imóvel Referencial II	Rua 2, s/n, bairro, Vila, Ilhabela, SP
R3 - Imóvel Referencial II	Rua Eng. Martinho Storage, área D, bairro, Pacuíba, Ilhabela, SP
R4 - Imóvel Referencial IV	Rua Eng. Martinho Storage, área E, bairro, Pacuíba, Ilhabela, SP
R5 - Imóvel Referencial VI	Estrada da Barra Velha, bairro, Barra Velha, Ilhabela, SP

17 – Ajustes depreciativos por tempo de construção/ identificação dos Valores dos Terrenos						
	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)	R4(R\$)	R6(R\$)
Idade aprox.construção						
A - Venda Imóvel Global						
B - Custo Repos./ Reprod.						
C - Ross Heidecke						
D - Benfeitorias Ajustadas						
E - Valor do terreno		800.000	800.000	960.000	960.000	946.800
F - Valor m² do Terreno		R\$ 62,50	192,58	149,30	131,65	66,84

5. CONCEITO

Foi utilizado nesse trabalho, o tratamento por fatores, dado a quantidade de dados semelhantes ao imóvel avaliando. Amostras menores e mais homogêneas são compatíveis com o tratamento por fatores, conforme demonstrado na planilha da [página 26](#). Assim sendo, consideramos os dados até aqui obtidos, para encontrar a média de preço dos chamados imóveis referenciais e aplicamos a homogeneização dos dados.

6. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Após o levantamento dos dados apresentados na planilha da página 26, incluímos os imóveis referenciais na homogeneização dos dados e assim, obtivemos a média entre eles, o que caracteriza a metodologia aplicada. O imóvel avaliando (IA) e referenciais (IR), quando comparados ao chamado imóvel paradigma (IP), assim se comportam e é o que mostramos a seguir.

O valor do m² da venda na região (Vm² Co) é 100% = IP e a porcentagem representativa dos imóveis avaliando e referenciais obtido no item 14 da planilha é o que segue:

IMÓVEL	Imóvel Paradigma 1300 pontos = 100%	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação ÷ 1300% = x%
IA		1150	88,46%
R1		1220	93,84%
R2		1250	96,15%
R3		1230	94,61%
R4		1230	94,61%
R6		1260	96,92%

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

Representativa % :

$$\mathbf{R_1\ 93,84\% + R_2\ 96,15\% + R_3\ 94,61\% + R_4\ 94,61\% + R_6\ 96,92\% \div 5 = 95,22\% \text{ Repres. Média}}$$

R\$/m² da venda do terreno:

$$\mathbf{R_1 \text{ R\$ } 62,50 + R_2 \text{ R\$ } 192,58 + R_3 \text{ R\$ } 149,30 + R_4 \text{ R\$ } 131,65 + R_6 \text{ R\$ } 66,84 \div 5} \quad \mathbf{R\$ \text{ } 120,57 \text{ m\u00e9dio/m}^2}$$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

$$(R\$120,57 \text{ médio/m}^2) \div (95,22\% \text{ Respres. Média}) \% = R\$ 114,80 \text{ m}^2 (=100\%)$$

Se o **IA** corresponde à **88,46%** quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 114,80**, então, o valor do metro quadrado do terreno do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

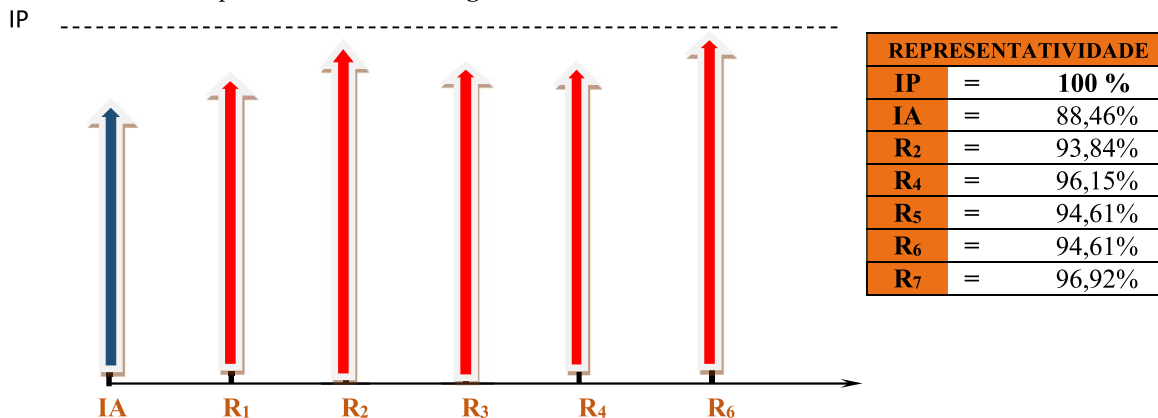
(valor do m² do IP) R\$ 114,80

Considerando que da área total do IA, que é 8.120,00 m², ~ 4300 m² estão inseridos em APP e que, neste caso, consideramos fator de redução de 60% no valor do resultado técnico, que é R\$ 40,62. Sendo assim, o valor apurado do terreno em área de APP será de R\$ 174.666,00 e que, somados ao valor da área de 3.820 m², que é de R\$ 387.921,00, obteremos o valor do IA igual a ***R\$ 562.587,00 (Quinhentos e Sessenta e Dois Mil e Quinhentos e Oitenta e Sete Reais).***

7. GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA

Gráfico de Equivalência Comparativa, será usado quando for necessário ajustar o resultado técnico, em função da realidade do mercado. O ajuste pode ser tanto para mais, como para menos.

Neste trabalho, não houve ajustes no resultado apurado. O gráfico abaixo é para fins ilustrativos dos imóveis avaliando e imóveis referenciais, quando comparados ao hipotético *Imóvel Paradigma*.



A esse item, compreende-se atender o disposto no item 7.7.2 da NBR 14.653:1 da ABNT em que, dependendo da finalidade da avaliação, deve-se analisar o mercado para identificar a liquidez, desempenho, conduta, absorção do bem pelo público-alvo, entre outros.

Nesse caso, a análise é sobre o mercado de imóveis residenciais na cidade de Ilhabela, o qual obteve uma forte expansão nos últimos anos e o bairro Siriúba, se beneficiou deste fato. É uma região que tem demonstrado fator expressivo na demanda de compra de terrenos e construção de imóveis residenciais de alto padrão.

Considerarmos que a cidade de Ilhabela tem 85% de Parque Estadual, restam 15 % do território para aquisição de áreas. Desses 15% mais da metade já obteve comercialização e licenças ambientais para construção, outros não. A demanda é forte, dado ao aumento populacional expressivo, o turismo e a característica ímpar da Ilha. É cercada de mata e mar.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial, que se louva em informações obtidas na documentação, na vistoria e na pesquisa de mercado imobiliário local. No caso, considerou-se imóveis com características semelhantes como, físicas, socioeconômicas, localização e, principalmente o perfil de cunho comercial, assim como o IA. Os trabalhos obedeceram aos critérios do que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de 2011, consubstanciada segundo a técnica moderna de avaliações do CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias.

O mercado imobiliário, naturalmente acompanha os altos e baixos típicos de uma economia de mercado. Neste caso, analisamos o estado geral do imóvel, quanto a localização, perfil de uso, a dívida ativa na municipalidade no valor de R\$ 73.850,77 até 2021, **Doc. 2**, falta de documentação, e outros implicadores jurídicos, os quais comprometem significativamente a liquidez do IA. Para tanto, consideramos aplicar fator de correção de -20% sobre o valor apurado tecnicamente.

Após aplicar fatores de transposição, concluímos que o valor do imóvel avaliando é **R\$450.069,60 (Quatrocentos e Cinquenta Mil e Sessenta e Nove Reais e Sessenta Centavos)**.

Para tanto, deve-se prever possíveis variações diante dos interesses inerentes do próprio mercado e observar os fatos relevantes que podem influenciar na formação do valor. Sempre considerando o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

- Valor da mínima: **R\$ 427.566,12 (-5%)**
- Valor atribuído: **R\$ 450.069,60**
- Valor da máxima: **R\$ 472.573,08 (+5%)**

Ilhabela, data apostada a margem.

Laura Pitt Smith
Crea n° 5071445069 Prov. Cnai 0678 Creci 82820

10. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram formulados quesitos.

11. DILIGÊNCIAS

Visitas ao cadastro da Municipalidade
 Visitas ao protocolo da Municipalidade
 Visitas ao Via Verde Ilhabela (Espaço de atendimento)
 Estudos para identificar o Imóvel Avaliando
 Estudos para identificação da área onde está inserido o Imóvel Avaliando
 Visita a Secretaria do Meio Ambiente da Municipalidade
 Vistoria no local e entorno do imóvel IA, para coleta dos dados
 Vistas nos processos administrativos nº 6372/2021; 19194/2017; 3139/85;
 6372/2021; 1363/1993; 6938/20214; 11503/2021
 Pesquisas documentais em outros processos jurídicos relacionados a imóveis
 implantados na mesma gleba do IA
 Levantamento de dados dos referenciais em sites de comercialização de
 imóveis Medição por geoprocessamento, por Satélite; trabalhos com terceiros
 Inserção dos dados levantados nos trabalhos Homogeneização dos Dados
 Cálculos para conclusão
 Levantamento dos Fatos Relevantes
 Total de horas trabalhadas: 43 horas trabalhadas

12. REFERÊNCIAS/FONTES DE CONSULTAS

Site da Prefeitura Municipal da Estância de Ilhabela
 GEOPIXEL Cidades Ilhabela
<https://ilhabela.geopx.com.br/geopixelcidades-ilhabela/map.html>
<https://www.ilhabela.sp.gov.br/revisao-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-socioambiental-de-ilhabela/>
 Site do IBAPE
 NBR da ABNT nº 14653-2 da ABNT
 Manual de Perícias, Prof. Rui Juliano
 CRECISP – Pesquisa de Mercado
 Secovi – Pesquisa de mercado
<https://www.zapimoveis.com.br/>
<https://www.imovelweb.com.br/>

13. ABREVIações E SIGLAS

IA- Imóvel Avaliando
 ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Laura Ditt Smith

Certificado de Registro nº 06078 End.: R Das Araras, 35, Cs 04, Ilhabela/SP
lauradittsmith@gmail.com Phone (11) 97611-2238

ART. – Artigo
 A.C – Área da Construção
 AT – Área do Terreno
 A.T.T.- Área Total do Terreno
 A.T.C.- Área Total da Construção
 APP – Área de Preservação Permanente
 APA – Área de Preservação Ambiental
 C. M² - Custo do Metro Quadrado
 C. REPOS. - Custo de Reposição
 C.REPROD- Custo de Reprodução
 CAAVI- Conceitos Avançados de Avaliação de Imóveis
 CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis
 CNAI- Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis
 CUB – Custo Unitário Básico
 DTC – Depreciação por Tempo de Construção
 CUBE- Custo Unitário Básico da Edificação
 ÍNDICE CUPE- Índice de Custo Unitário PINI de Edificações
 I.A.C. – Idade aparente da Construção
 M² - Metro Quadrado
 PINI- Empresa de Dados da Construção Civil
 IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias da Engenharia
 I.A.C.- Idade Aparente da Construção
 IP- Imóvel Paradigma
 IR- Imóvel Referencial
 IPTU – Imposto Territorial Predial e Urbano
 M.G. – Média Geral
 M²- Metro Quadrado
 NBR – Norma Brasileira
 R - Referência
 RPIQ – Residência Popular padrão Baixo
 R.F.D – Resultado do Fator de Depreciação
 TABELA DE HOSS HEIDECKE- Tabela de Apontamento dos Percentuais de Depreciação de um Bem
 V.M. – Valor Médio
 V.L.- Valor da locação
 V.V. – Valor da Venda
 V.G.V ou V.G.L. – Valor Global da Venda ou Locação
 TG – Total Geral



DOCUMENTO 01

Matrícula do IA

REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO
REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

Ano: 1.977

MATRICULA N.º 5085

FICHA N.º 1

DATA 19/ julho

IMÓVEL - "UMA ÁREA DE TERRAS com 8.120,00 (oito mil cento e vinte metros quadrados), situada no local denominado "ARROSAL", distrito e município - de Ilhabela, desta Comarca de São Sebastião, área assim destacada que tem início no ponto "D" localizado a 340,00 m. (trezentos e quarenta metros) do ponto "A" situado sobre o marco 102, marco este que localiza-se na cerca divisória da Fazenda Garapocaia, distante 540,00 m. (quinhentos e quarenta metros) do marco de cimento localizado à margem direita da atual estrada de rodagem 131 - São Paulo-Ilhabela - Ponta das Canas; des se ponto "D" segue pelo rumo 65º 24' SE por uma extensão de 145,00 m. (cento e quarenta e cinco metros), confrontando em toda esta extensão com terrenos de Carlos Augusto do Amaral ou sucessores até encontrar o ponto "C" onde deflete à esquerda em ângulo de 90º e segue em linha reta por uma extensão de 56,00 m. (cinquenta e seis metros), confrontando em toda a extensão com terrenos de Banco Intercontinental até encontrar o ponto "F", onde deflete a esquerda em ângulo de 90º e segue em linha reta por uma extensão de 145,00 m. (cento e quarenta e cinco metros) confrontando em toda a extensão com terras da outorgante dadora, até encontrar o ponto "E", onde deflete à esquerda em ângulo de 90º e segue em linha reta por uma extensão de 56,00 m. (cinquenta e seis metros) até encontrar o ponto "D", em que se iniciou o perímetro. TRANSCRIÇÃO - 16.303

PROPRIETÁRIA - ITAP S/A. INDUSTRIA TÉCNICA DE ARTEFATOS PLÁSTICOS, com sede na Capital deste Estado, à Avenida Marechal Mário Guedes nº 310, inscrita no CGC sob nº 61.149.084/0001. São Sebastião, 19 de julho de 1977. O escrevente 

R. 1 - Por Escritura de Datio in Solutum de Notas do 23º Escrivão da Capital deste Estado de 8 de julho de 1.977, (Lº 1282, fls. 54vº); EDEA = PLÁSTICOS E EMBALAGENS LTDA., estabelecida à Avenida Embaixador Macedo Soares, 1.307 - Lapa, na Capital deste Estado, inscrita no C.G.C. sob nº 62.133.178/0001-68; adquiriu por Dação em Pagamento, o imóvel objeto desta MATRICULA, pelo valor de Cr\$ 436.514,22 (quatrocentos e trinta e seis mil, quinhentos e quatorze cruzeiros e vinte e dois centavos). São Sebastião, 19 de julho de 1.977. O escrevente 

Av. 2 - Em 24 de Outubro de 1.985.

"TRANSFORMAÇÃO DO TIPO SOCIETÁRIO"

Pela Ata da Assembléia Geral de Transformação de Sociedade, realizada em

"CONTINUA NO VERSO"

realizada em 20 de Março de 1.985, Registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.ºs 35300107152 e 34.344/=85, em 11 de Abril de 1.985, faço a presente para constar a transformação do Tipo Societário - da Adquirente EDEÁ - PLÁSTICOS E EMBALAGENS LTDA., em Sociedade Anônima, sob a denominação de EDEÁ - PLÁSTICOS E EMBALAGENS S.A. -

O OFICIAL MAIOR,

WASHINGTON LUIS PAPINI.

Av. 3/5.085 - Em 24 de Outubro de 1.985.

"CISÃO"

Da Ata da Assembléia Geral Extraordinária Realizada em 31 de Maio de 1.985, registrada na JUCESP sob n.º 89.929/=85, em 03 de Julho de 1.985, consta que em virtude de CISÃO do Patrimônio da EDEÁ - PLÁSTICOS E EMBALAGENS S.A., retro e supra qualificada, o imóvel objeto desta MATRICULA, avaliado em Cr\$ 30.308.786 (valor venal ano de 1.985 - Cr\$ 56.194.180 - Cadastro Municipal n.º 0110.9999.0050), passou a integrar ao Patrimônio da EDALBRÁS - COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CGC/MF. sob n.º 54.541.388/0001-67, inscrição estadual n.º 111.280.297, com sede na Capital deste Estado de São Paulo, à Avenida Embaixador Macedo Soares n.º 1.037. -

O OFICIAL MAIOR,

WASHINGTON LUIS PAPINI.

AV. 4 - Em 26 de setembro de 2019

Ref. prenotação n. 114.405, de 24 de setembro de 2019

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: Procede-se a esta averbação, a Requerimento firmado em São Paulo - SP, em 29 de agosto de 2019, instruído com a Certidão expedida em 10 de junho de 2019, pela 9ª Vara Civil da Comarca de Guarulhos - SP, nos autos n. 1003538-18.2019.8.26.0224, da ação de execução de título extrajudicial - duplicata, movida pela **SUZANO PAPEL E CELULOSE S/A**, CNPJ n. 16.404.287/0033-32, em face de **EDALBRÁS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ n. 54.541.388/0002-48 "filial", para constar o ajuizamento da referida execução, cujo valor da causa é de R\$ 352.256,62 (trezentos e cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta e seis reais e sessenta e dois centavos). (Microfilme n. 114.405). Selo Digital n. 119958331000005085000419X

TACIANA LUIZ DE SOUZA ANDREIRA
Escrivente

CICERO EUGENIO DE LIMA
SUBSTITUTO

AV. 5 - Em 09 de março de 2020

Ref. prenotação n. 115.762, de 13 de fevereiro de 2020

PENHORA: Conforme Certidão de Penhora expedida em 13 de fevereiro de 2020, pela 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Guarulhos - SP, (recebida digitalmente pelo protocolo ARISP PH000309058), nos termos do Provimento n. 06/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos n. 1003538-18.2019.8.26.0224, da ação de execução civil movida por **SUZANO PAPEL E CELULOSE S.A.**, CNPJ n. 16.404.287/0033-32, em face de **EDALBRÁS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ n. 54.541.388/0002-48, procedemos à averbação da **penhora** do imóvel, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 478.239,95 (quatrocentos e setenta e oito mil, duzentos e trinta e nove reais e noventa e cinco centavos), tendo sido nomeada depositária

.....(continua na ficha 02).....

LIVRO N. 02 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
5.085	02

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO SEBASTIÃO – SP
Código (CNS) n. 11.995.8

São Sebastião, 09 de março de 2020.

do bem a referida executada. (Microfilme n. 115.762). Selo Digital n. 1199583310000050850005200

MARCELO HENRIQUE TIBURTINO
Escrevente

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

CERTIDÃO

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, **CERTIFICA** e da fé que a presente certidão, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé, São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.

Ao Oficial..... R\$ 32,97
Ao Estado..... R\$ 9,37
Ao IPESP..... R\$ 6,41
Ao Reg.Civil.: R\$ 1,74
Ao Trib.Just.: R\$ 2,26
Ao Município R\$ 1,65
Ao FEDMP.... R\$ 1,58
Total..... R\$ 55,98

Certidão expedida às 16:48:04 horas do dia 11/03/2020
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59 "c").
Protocolo: 115762
Nº Selo: 1199583310001157620000201
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 003/003 M.5085

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVERTON DOS SANTOS MOLINERO, liberado nos autos em 17/03/2020 às 13:12. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10035338-18, 2019, 8.26.0224 e código 5D7BD4E.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERASMO IDENES MATHIAS JUNIOR, liberado nos autos em 21/06/2024 às 16:04, sob o número WBL24700121700. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002398-38, 2019, 8.26.0224 e código 98D4WBNJ.



DOCUMENTO 02
Cadastro Municipal

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA	IMÓVEL: 0110.9999.0050 Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Aviso: 1438	Exercício 2014
Proprietário: EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA			
Promissário:			
Endereço de Entrega AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA 1912 12º ANDAR- CONJ.E JARDIM PAULISTANO SÃO PAULO SP 01451-907			
Local do Imóvel ARROZAL,BAIRRO 0			
Lote:		Quadra:	Vila: 11630-000
Não Entregue - Motivo ☐ Mudou-se ☐ Lote Vazio ☐ Desconhecido ☐ Nº Não Encontrado ☐ End. Insuficiente ☐		Tentativas de Entrega Em _____ Entregador _____ _____ _____	
RECEBI A PRESENTE 2ª VIA DO CARNÊ DE IPTU EM: ____/____/____			
Nome:		Assinatura: _____	

	PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA	Imóvel: 0110.9999.0050 Composição: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Aviso: 1438	Exercício 2014
Proprietário: EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA			
Promissário:			
Endereço de Entrega AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA 1912 12º ANDAR- CONJ.E JARDIM PAULISTANO SÃO PAULO SP 01451-907			
Local do Imóvel ARROZAL,BAIRRO 0			
Lote:		Quadra:	Vila: 11630-000 Inscr. Aux: Testada Principal: 145,00
Terreno	Área/ Exced./ Total	Valor Correção	Profundidade
	B 120,00	43,20 1,0000	0,8900
	0,00	0,00	
		Valor Venal/ Exced./ Total	Alíquota
		312.162,64	2
		0,00	
		312.162,64	6.243,25
Prédio	Padrão	Usos	Área Construída
		Valor Venal Fr. Ideal	Alíquota
		0,00	
		Imposto Predial	
		0,00	
Valor Venal Total do Imóvel: 312.162,64			
Valor Total do Imposto: 6.243,25			
Valor Total das Taxas: 0,00			
Parcelas: 10 Vlr da Parcela: 624,28			
Venc. Parcela: 25/03/2014 Vlr da Cota Única: 5.868,65			
Venc. Integral: 25/03/2014			

033

Parcela 5/10	Vencimento 25/07/2014
Agência/Código Beneficiário 0530 / 63959616	
Espécie R\$	Quantidade 624,33
(=) Valor do Documento 624,33	
(-) Desconto	
(-) Outras Deduções / Abatimentos	
(+) Multa / Mora	
(+) Outros Acréscimos	
(=) Valor Cobrado	
Nosso Número 0000007588305	
Nº do Documento 758830	

Prefeitura de Ilhabela - Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

033 03399.63951 96100.000072 58830.501027 5 6135000006243

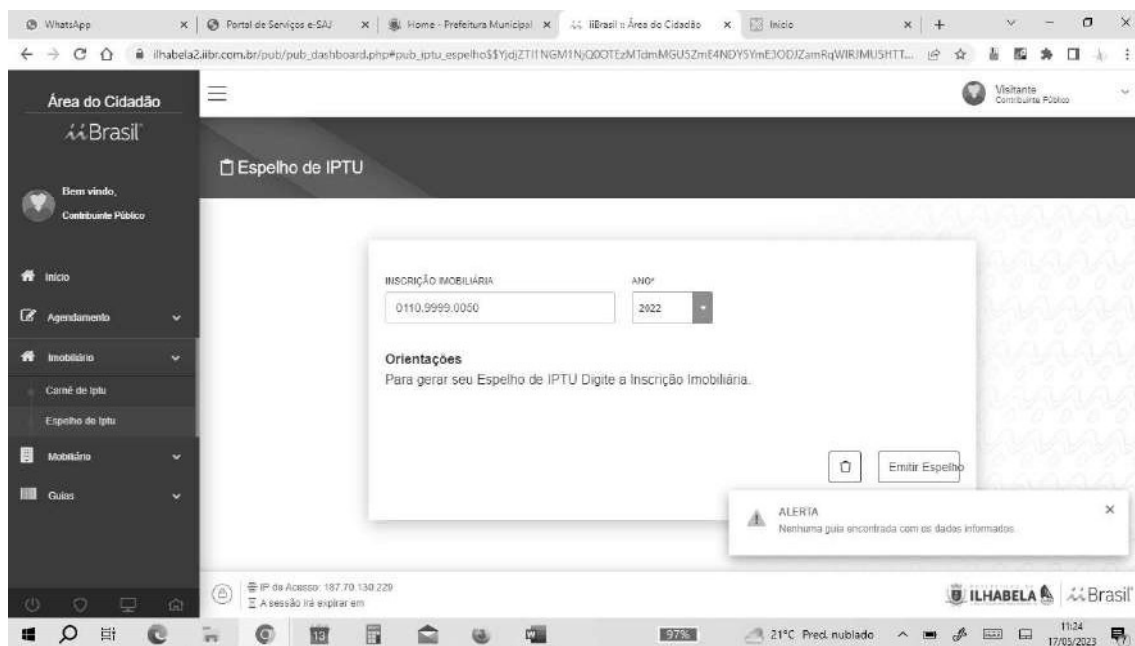
Local de Pagamento		Vencimento 25/07/2014	
Pagável em qualquer banco até o vencimento		Agência/Código Beneficiário 0530 / 63959616	
Beneficiário Prefeitura de Ilhabela		Nosso Número 0000007588305	
Data do Documento 27/06/2014	Espécie Doc. RC-CI	Adote Data do Processamento 27/06/2014	(=) Valor do Documento 624,33
Valor do Banco	Quantidade 624,33	Valor	(-) Desconto
	CSR		(-) Outras Deduções / Abatimentos
Instruções:		(+) Multa / Mora	
Finalidade: IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO Av.: 1438 Exercício: 2014 Parcela: 5/10		(+) Outros Acréscimos	
Modo de Vencimento Pagável Somente nas agências do Santander		(=) Valor Cobrado	
Juros o vencimento cobrar: - 1% (um por cento) de juros de mora ao mês.			
- 5% (cinco por cento) de Multa após 30 dias do vencimento.			
10% (dez por cento) de multa após 60 dias do vencimento.			
Não receber após 30/12/2014			
Pagador: EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA		1912 12º ANDAR- CONJ.E	
AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA		JARDIM PAULISTANO	
SÃO PAULO		SP 01451-907	
Sacador / Avalista:			

Inscrição: 0110.9999.0050 Finalidade: I.P.T.U. AV: 1438 Exercício: 2014

Autenticação / FICHA DE COMPENSAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERASMO DESENHOS E ARQUITETURA LTDA, sob o número WBL24700127700. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002898-38.2019 e código 03399616.



Prezados Senhores,

Quando solicito o espelho do IPTU, é encaminhada a mensagem acima.

Conteúdo	Valor
Inscrição Reduzida	16936
Inscrição	0110.9999.0050
Inscrição Completa Numérica	011099990050
Nome do Proprietário	EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
Logradouro	LEONARDO REALE
Tipo Logradouro	null
Número do Imovel	
Área do Terreno (m²)	8.120,000
Área Predial Total	
Complemento	null
Inscrição Reduzida Geo	0000016936

IMÓVEIS CONTIDOS EM INVENTÁRIO			
00.9999.0050	EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	2016, 2018 e 2021	R\$ 71.850,77
00.9999.0100	CICOMAC AGRO IND L E COMERCIO S/A	1981 e 1995 e 2011 a 2021	R\$ 642.328,08
00.9999.0200	PEDRO RYKOVSKY	2006 e 2021	R\$ 401.828,83
00.9999.0205	BRASILINVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A	2009 a 2021	R\$ 226.296,26
00.9999.0240	FRANCISCO CARLOS KUZNETZ	2009 a 2016 (parcelado) e 2015 e 2021	R\$ 147.141,05
01.0000.00040	OLÍCIO DOS SANTOS	PAÇO	R\$
		2016	R\$ 894,53



DOCUMENTO 03
Certidão de Confrontantes

Em atendimento a pedido formulado por Laura Ditt Smith, mediante documento protocolado sob n.º 6867/2023, certifico para os devidos fins que o imóvel situado no Siriúba era anteriormente cadastrado junto a esta municipalidade sob n.º **0110.9999.0050**, em nome de **Edalbras Indústria e Comércio Ltda**, com área territorial de 8.120,00m² (oito mil, cento e vinte metros quadrados).

Certifico, ainda, que tendo em vista a impossibilidade de identificação deste imóvel e a inércia por parte do contribuinte, após tentativas para localizar o referido imóvel, através de notificações nos últimos anos e publicação em jornais de grande circulação, não houve manifestação, tendo decorrido o prazo estipulado, foi providenciado o cancelamento do cadastro imobiliário em 18/10/2021, mediante o processo administrativo n.º 6372/2021, razão pela qual, não é possível certificar os confrontantes.

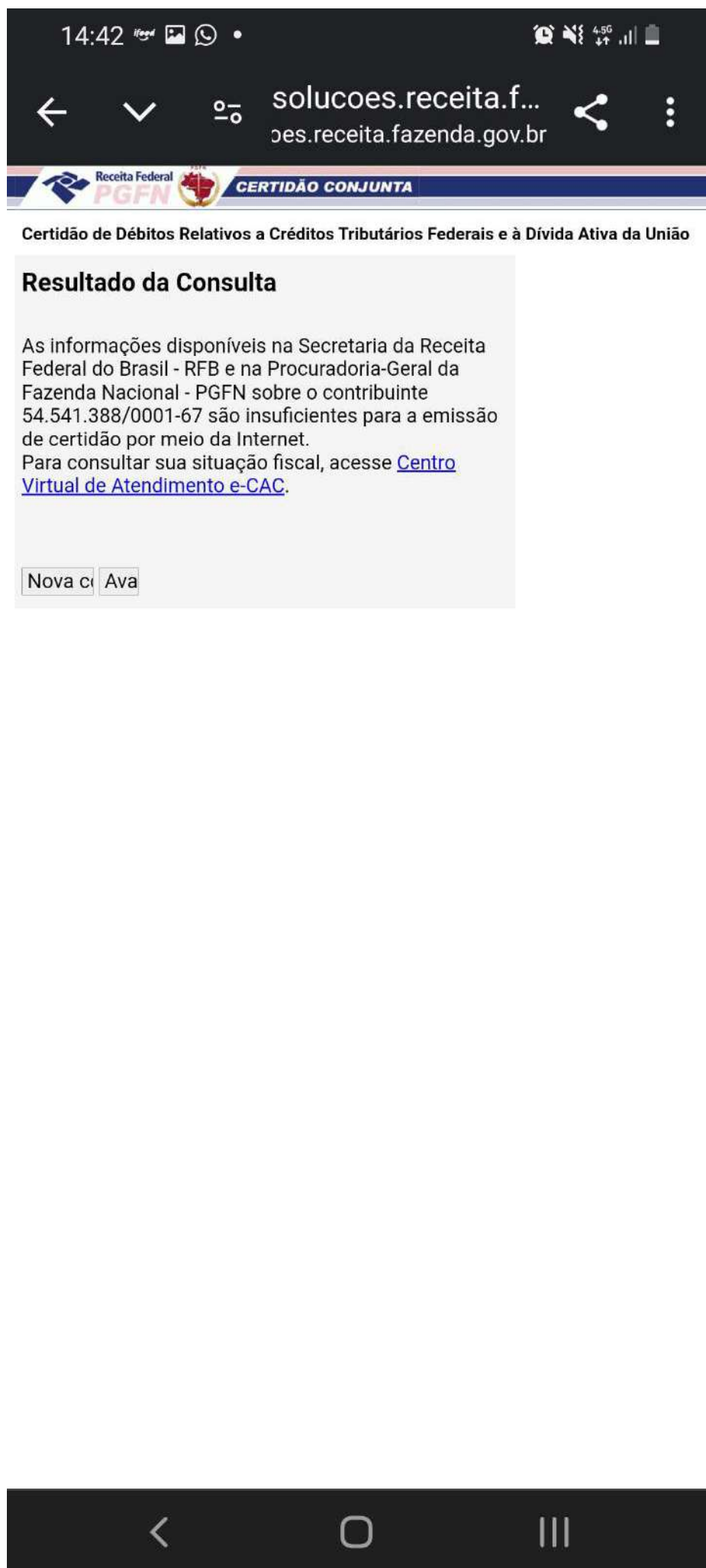
E para constar, é expedida a presente certidão.

Ilhabela, 10 de maio de 2023.

ROSINEIA MACHADO MIRANDA
Diretora de Cadastro
Secretaria de Habitação e Gestão Territorial



DOCUMENTO 04
Certidão da Receita Federal
CNPJs





DOCUMENTO 05
*Certidão de Diretrizes da
Área onde está inserido o IA*

Estado de São Paulo - Brasil - Fone/Fax (012)3896-9200
CNPJ 46.482.865/0001-32 HOME PAGE - <http://www.ilhabela.sp.gov.br>

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LEI 421/2006	
ZONA DE USO - Seção III	ÁREAS DE OCUPAÇÃO RAREFEITA – AOR
ÁREAS DE USO - Seção V	ÁREAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS

[illegible]

	Aqueles previstos na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000; no diploma de criação da Unidade de Conservação de Proteção Integral e respectivo Plano de Manejo; e na regulamentação específica, no caso das terras indígenas; Pesquisa científica; educação ambiental; manejo sustentável, incluindo os sistemas agroflorestais, o beneficiamento e o processamento artesanal de seus produtos, bem como as atividades relacionadas ao modo de vida e cultura das comunidades tradicionais, desde que não prejudique a função ambiental da área; empreendimentos de ecoturismo com a infraestrutura necessária à atividade; pesca artesanal; e ocupação humana de baixos efeitos impactantes com características rurais.; Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e Z4OD 40% atividades de baixo impacto ambiental.	—; 10%; 40%



DOCUMENTO 06
*Pedidos de Vistas-Processos
Administrativos*



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela

Estado de São Paulo



PROCESSO Nº

DATA

Interessado: _____

Contribuinte: _____

Prefeitura Municipal de Ilhabela

Secretaria Municipal de Administração

Assunto: _____

ADM - 6372/2021 Vol.1

28/05/2021 11:38

CADASTRO

Local: _____

PROVIDENCIAS

Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho
Parque ILHABELA 11630000

REF. ANÁLISE DO SISTEMA DE
GEOPROCESSAMENTO

Especie _____

OBSERVAÇÃO

ASSINADO DIGITALMENTE
MUNICÍPIO DE ILHABELA

CNPJ
46482865000132

DATA
17/10/2023

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://verpro.gov.br/assinador-digital>



DATA

OBSERVA



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela

Estado de São Paulo



PROCESSO N°

DATA

Interessado: _____

Prefeitura Municipal de Ilhabela

Secretaria Municipal de Administração

Contribuinte:

6938-4/2014

03/08/2014 10:14

EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

Assunto: _____

AVN.BRIGADEIRO FARIA LIMA,AV,1912-12º ANDAR - - 11630-000

Local: _____

RESTITUICAO

ID. 0110.9999.0050

Espèce: _____

OBSERVAÇÕES:

ARTUR@FEDALBRAS.COM-BR

(Antur)



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela
Estado de São Paulo

INFORMAÇÃO DE PROCESSO

Papel para informação, rubricado com folha 15 do processo.
Protocolado sob n.º 40.1363, em 29/03/93 Edalberto

Assim de todos to
para as providencias
necessarias.

CP. am 01/04/93.

[Handwritten signature]

mus. 0100.9999.0050
nao creta debilo

01/06/93

Now

transfere a ALTORETO de Diminuição
de Proprietários de EDEBRAS com. e
Representações LTDA, PARA EDEBRAS
Indústria e Comércio LTDA.

217
Bul - 1
07/07/98



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela

Estado de São Paulo



PROCESSO Nº

DATA

Interessado: _____

Contribuinte: _____

Prefeitura Municipal de Ilhabela

Secretaria Municipal de Administração

Assunto: _____

ADM - 6372/2021 Vol.1

28/05/2021 11:38

CADASTRO

Local: _____

PROVIDENCIAS

Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho
Parque ILHABELA 11630000

REF. ANÁLISE DO SISTEMA DE
GEOPROCESSAMENTO

Especie _____

OBSERVAÇÃO

ASSINADO DIGITALMENTE
MUNICÍPIO DE ILHABELA

CNPJ
46482865000132

DATA
17/10/2023

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://verpro.gov.br/assinador-digital>



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ilhabela

Estado de São Paulo



PROCESSO Nº	DATA
	/ /

Interessado	
Contribuinte	Prefeitura Municipal de Ilhabela Secretaria Municipal de Administração

Assunto:	GUI - 11503/2021 Vol.1 21/10/2021 12:12 FRANCISCO CARLOS KUZOLITZ
----------	--

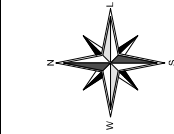
Local:	PROVIDENCIAS Rua Dona Fioninha Perequê ILHABELA 11630000 REF. TERRENO A SER LEILOADO - IDENTIFICAÇÃO ERRADA ID 0110.9999.0100
--------	--

Especie	
---------	--

OBSERVA	



DOCUMENTO 07
Croqui da Planta do
Georreferenciamento por Satélite



Long. -45°20'31,13"

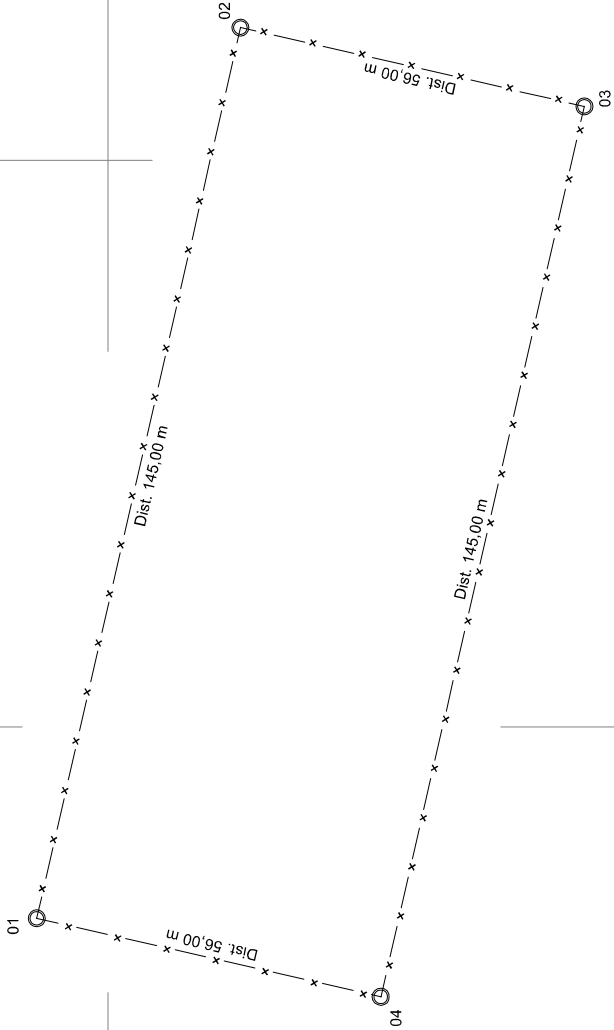
Long. -45°20'27,95"

Lat. -23°45'08,11"

Lat. -23°45'08,12"

Lat. -23°45'11,03"

Lat. -23°45'11,05"



EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA									
De	Para	Coord. (N.Y.)	Coord. (E.X)	Azimuth	Rumo	Ang. Int.	Distancia	Fator K	Latitude
01	02	2.373.139,02	465.281,02	102°52'35"	77°07'25" SE	89°59'20"	145,00 m	0,99981491	23°45'08,807292" S
02	03	2.373.084,42	465.248,55	102°52'35"	12°32'02" SW	90°00'33"	56,00 m	0,99981492	23°45'10,581528" S
03	04	2.373.171,33	465.119,67	12°51'55"	12°51'55" NE	90°00'00"	56,00 m	0,99981493	23°45'07,745542" S
04	01	2.373.171,33	465.119,67	12°51'55"	12°51'55" NE	90°00'00"	56,00 m	0,99981493	23°45'07,745542" S
Área: 8.119,96 m²									
Área: 0,8120 ha									
Perímetro: 402,00 m									

Escala Gráfica:



Título:

CROQUI

Folha:

01

PROPRIETÁRIO: EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

MUNICÍPIO(S): ILHABELA

ESTADO UF: SÃO PAULO

ÁREA TOTAL (ha): 0,8120 ha

Área Total: 8.120,00 m²

DATA: 17/06/2024

PERÍMETRO (m): 402,00 m

ESCALA: 1 / 600

Planta de Localização:



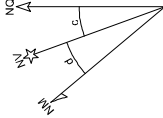
Planta de Situação:



Informações de Coordenadas
PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR - UTM
SGR - SIRGAS2000
MC: 45°

LEGENDA

- PERÍMETRO
- LINHA DE LIMITES
- RIO ou Córrego
- ESTRADA CARROCAVEL
- CE ou BR
- KPX-P-0001 Pontos Levantados
- KPX-A-0001 Marcos Implantados



CM00°08'16,317490"
K: 0,999615028

VÉRTICE-01
Lat.: 23°45'07,745" S
Long.: 45°20'32,214" W

fls. 209

Cálculo analítico de Área, Azimutes, Lados, Coordenadas Geográficas e UTM

Imóvel: EDALBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	Município: ILHABELA - SP
--	--------------------------

Datum: SIRGAS2000	Meridiano Central: 45°00 Fuso 23
-------------------	----------------------------------

De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Rumo	Âng. Int.	Distância	Fator K	Latitude	Longitude
01	02	7.373.139,02	465.261,02	102°52'35"	77°07'25" SE	89°59'20"	145,00 m	0,99961491	23°45'08,807292 "S	45°20'27,223293 "W
02	03	7.373.084,42	465.248,55	192°52'02"	12°52'02" SW	90°00'33"	56,00 m	0,99961492	23°45'10,581528 "S	45°20'27,668469 "W
03	04	7.373.116,73	465.107,20	282°52'35"	77°07'25" NW	89°59'27"	145,00 m	0,99961504	23°45'09,519788 "S	45°20'32,659217 "W
04	01	7.373.171,33	465.119,67	12°51'55"	12°51'55" NE	90°00'40"	56,00 m	0,99961503	23°45'07,745542 "S	45°20'32,214088 "W

Perímetro: 402,00 m
Área: 8.119,96 m² Área: 0,8120 ha



Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CRT SP

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº CFT2403602888

Conselho Regional dos Técnicos Industriais SP

INICIAL

1. Responsável Técnico(a)

BRUNO GABRIEL SOUSA XAVIER

Título profissional: TÉCNICO EM AGRIMENSURA, ESPECIALIZAÇÃO EM GEORREFERENCIAMENTO Registro: 07435961370

2. Contratante

Contratante: LAURA DITT SMITH CPF/CNPJ: 116.092.958-03
Logradouro: RUA DAS ARARAS Nº: 35
Complemento: Bairro: PORTINHO (CAMBAQUARA)
Cidade: ILHABELA UF: SP CEP: 11640228
País: Brasil
Telefone: (11) 97611-2238 Email:
Contrato: Não especificado Celebrado em: 14/06/2024
Valor: R\$ 540,00 Tipo de contratante: PESSOA FISICA
Ação Institucional: NENHUM

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: RESIDENCIAL LEONARDO REALE Nº: S/N
Complemento: Bairro: JARDIM SIRIUBA
Cidade: ILHABELA UF: SP CEP: 11630000
Telefone: Email:
Coordenadas Geográficas: Latitude: -23.752585 Longitude: -45.341653
Data de Início: 18/06/2024 Previsão de término: 19/06/2024
Finalidade: Residencial
Proprietário(a): EDALBRÁS IND. E COM. LTDA CPF/CNPJ: 54.541.388/0001-67

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
10 - ORIENTAÇÃO		
45 - ANÁLISE > CFT -> GEORREFERENCIAMENTO -> MEDIÇÃO DE TERRA -> ANÁLISE -> #100 - DADOS E INFORMAÇÕES TOPOGRÁFICAS	1,000	un
45 - ANÁLISE > CFT -> GEORREFERENCIAMENTO -> MEDIÇÃO DE TERRA -> ANÁLISE -> #99 - DADOS E INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS	1,000	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

DETERMINAR A LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

6. Valor

Valor do TRT: R\$ 62,57 Pago em: 19/06/2024 Boleto: 8240529721

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

BRUNO GABRIEL
SOUSA
XAVIER:07435961370

Assinado de forma digital por
BRUNO GABRIEL SOUSA
XAVIER:07435961370
Dados: 2024.06.19 18:52:25 -03'00'

Responsável Técnico: BRUNO GABRIEL SOUSA XAVIER
CPF: 074.359.613-70

Contratante: LAURA DITT SMITH
CPF: 116.092.958-03





DOCUMENTO 08
*Certidão Imobiliária de Histórico
de Área Territorial*

ACOES 4





DOCUMENTO 09
Croqui dos Confrontantes

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO CADASTRAL
GEORREFERENCIADO
SITUAÇÃO ATUAL

FOLHA 40

1/1

PROPRIETÁRIOS - FRANCISCO CARLOS KUZOLITZ

LOCAL - RUA D. DONA ALBERTINA DE BARROS E SILVA
BAIRRO DO ARROZAL
MUNICÍPIO DE ILHABELA - SP.

DATA - 15/10/2021

ESCALA - 1 : 3.000

SITUAÇÃO
em planta

VIDE PRÓPRIA PLANTA

MATRICULAS Nº

27.234 38.559
27.235 1.406
11.737

DECLARAMOS, sob as penas da lei, que o presente levantamento topográfico respeitou as direções dos imóveis confrontantes, necessitando ainda ocupantes a qualquer título no imóvel, bem como não estarem os proprietários sob os efeitos de tutela ou curatela.

PROPRIETÁRIO

FRANCISCO CARLOS KUZOLITZ

CPF nº 2.9.077.879-15

DECLARAMOS, sob as penas da lei, que o presente levantamento topográfico respeitou as direções dos imóveis confrontantes, necessitando ainda ocupantes a qualquer título no imóvel, bem como não estarem os proprietários sob os efeitos de tutela ou curatela.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

INGENHEIRO CIVIL

CRP nº 010.999.0260 - G. K.

APR nº 260272302/1452252

Eng.º JOÃO PALMA PEREZ

POUNTO	Distância	Rumo	Nota	Estim
M-108	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
M-111	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
M-112	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
M-107	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894

POUNTO	Distância	Rumo	Nota	Estim
E	150,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
C	110,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
D	110,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
F	110,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894

POUNTO	Distância	Rumo	Nota	Estim
A	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
B	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
F	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
E	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894

POUNTO	Distância	Rumo	Nota	Estim
A	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
B	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
C	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
D	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894

POUNTO	Distância	Rumo	Nota	Estim
A	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
B	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
C	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894
D	141,00	89° 17' 30" W	727358,252	465076,894

FAZENDA GARAPOCAIA

CERCA - LINHA DIVISÓRIA - RUMO 65°24'SE ->

340,00 m

540,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

420,00 m

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
FAZENDA ARROZAL
MATRÍCULA
1.879

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406

11.737

27.234

38.559

1.406

11.737

27.235

1.406



DOCUMENTO 10
Certidões dos Confrontantes

REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO
REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

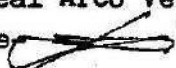
Ano: 1.976

MATRÍCULA N.º 1.406

FICHA N.º 1

DATA 26/outubro/1.976

IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS com 28.000,00 (vinte e oito mil metros quadrados) sem benfeitorias, situada no local denominada "FAZENDA ARROZAL" no município de Ilhabela, desta Comarca de São Sebastião, deste Estado, área essa com as medidas e características e confrontações seguintes: - Essa área tem início no marco 108, localizado a 180,00m. (cento e oitenta metros) do marco nº 800, o qual se localiza na cerca divisória da Fazenda Garapocaia com a Fazenda Arrozal, distante cerca de 800m. (oitocentos metros) do marco de cimento localizado a margem direita da atual Estrada de Rodagem SP- 131- Ilhabela- Pontas das Canas, conforme vai representada em planta que subscrita pelas partes, e por mim escrevente - autorizada, fica uma via arquivada neste cartório, e uma em poder de cada parte; desse marco 108 segue em direção ao interior da Ilha, em linha paralela a mencionada cerca de divisória da Fazenda Garapocaia, por uma extensão de 140,00m. (cento e quarenta metros), dividindo em toda esta extensão com terreno de Pinhal S/A- Credito Financiamento e Investimento, até encontrar o marco nº 111, onde deflete á direita em linha reta por uma extensão de 200,00m. (duzentos metros) dividindo em toda esta extensão com terrenos de propriedade do Banco Itaú S/A., até encontrar o marco nº 112, onde deflete a direita em angulo de 90º e segue em linha reta por uma extensão de 140,00m. (cento e quarenta metros) dividindo em toda essa extensão com terrenos de propriedade de Carlos Augusto Amaral ou sucessores, até encontrar o marco nº 107, onde deflete á direita em angulo de 90º e segue em linha reta por uma extensão de 200,00m. (duzentos metros), dividindo em toda essa extensão com terrenos de propriedade do Banco Intercontinental S/A., até encontrar o marco nº 108, onde se iniciou a descrição do perimetro.- MAT. Nº 734 -

PROPRIETÁRIO .-PAULO GONTIJO DE CARVALHO, brasileiro, solteiro, maior, do comercio, portador do C.P.F. nº 634.748.408, residente e domiciliado na Capital deste Estado, à rua Cardeal Arco Verde nº 846.- São Sebastião 10 de agosto de 1.976.- O escrevente 

R. 1- Por escritura de Dação em Pagamento de Notas do 1º Escrivão local de 04 de agosto de 1.976, (Lº 85, fls. 90v/93), BANCO ECONOMICO DE INVESTIMENTO S/A., com sede na cidade de Salvador- Bahia, e estabelecido na Capital deste Estado, à rua Lauro Muller s/nº, portador do C.G.C. nº 13.538.319/0001, adquiriu o imóvel objeto desta MATRICULA, pelo valor de Cr\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de cruzeiros).- São Sebastião, 10 de agosto de 1.976.- O escrevente 

R. 2- Por escritura de Notas do 13º Escrivão da Capital deste Estado, de 02 de setembro de 1.976, (Lº 1.831, fls. 115), foi compromissado de venda à FABRILAR S/A., COMERCIO E INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÕES, inscrita - no C.G.C. sob nº 54.-123-302/0001, com sede na Cidade de Pindamonhangaba, deste Estado, à rua Prudente de Moraes nº 73/79, o imóvel objeto - desta MATRICULA, pelo valor de Cr\$ 1.334.868,00 (Um milhão, trezentos e trinta e quatro mil oitocentos e sessenta e oito cruzeiros), que serão pagos sem juros, por meio de 24 (vinte e quatro) prestações mensais e sucessivas, do valor de Cr\$ 55.619,50 (cinquenta e cinco mil seiscientos e dezenove cruzeiros e cinquenta centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 02 de outubro de 1.976, e as demais em igual dias dos meses subsequentes, prestações essas, representadas por notas promissórias de igual número valores e vencimentos. O compromisso é irrevogável e irretratável, tudo como consta de demais cláusulas do referido - compromisso.- São Sebastião, 26 de outubro de 1.976.- O escrevente ~~_____~~

R. 3/1.406, feito em 1º de março de 1.991.

"CESSÃO DE DIREITOS"

Nos termos da escritura pública de venda e compra e cessões, lavrada no 3º Cartório de Notas da comarca de São Paulo, Capital, no livro nº 1.458, folha 271, no dia 13 de outubro de 1.989, a compromissária compradora (R. 2) "FABRILAR S.A. - COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÕES", com sede na rua Prudente de Moraes, nº 73/79, em Pindamonhangaba, Estado de São Paulo, inscrita no C.G.C. (MF) sob o nº 54.123.302/0001-86, CEDEU E TRANSFERIU pelo valor de NCz\$24.967,59, todos os seus direitos e obrigações decorrentes da escritura de compromisso noticiada no R. 2, para "COMPANHIA PAULISTA DE ENGENHARIA - COPENGE", com sede na rua Mario Sampaio Martins, nº 658, em São José dos Campos, Estado de São Paulo, inscrita no C.G.C. (MF) sob o nº 52.106.572/0001-53. Valor Venal/1991 atualizado (Decreto nº 32.635/90) Cr\$16.040.677,00. Consta na escritura que a cedente apresentou o Certificado de Quitação nº 123.446, datado de 16 de agosto de 1.989, comprovando a quitação com o IAPAS. Ao Oficial: Cr\$61.528,00. Ao Estado: Cr\$16.612,56. Ao Ipesp: Cr\$12.305,60. Recibo nº 15.493 O OFICIAL: *João Carlos Silva*

R. 4/1.406, feito em 1º de março de 1.991.

"CESSÃO DE DIREITOS"

Nos termos da escritura referida no R. 3, a compromissária cessionária (R. 3) "COMPANHIA PAULISTA DE ENGENHARIA - COPENGE", CEDEU E TRANSFERIU pelo valor de NCz\$84.000,00 (moeda da época), todos os seus direitos e obrigações decorrentes da cessão de direitos mencionada no registro anterior, acima citado, para "CAIXA GERAL DA PREVIDÊNCIA", entidade aberta de previdência privada, inscrita no C.G.C. (MF) sob o nº 42.592.410/0001-19, com sede na rua Conselheiro Crispiniano, nº 317, 5º andar, conjunto 51, em São Paulo, Capital. Consta na escritura que a cedente está quites com o IAPAS, e apresentou o Certificado de Quitação nº 097.061, datado de 17 de abril de 1.989. Valor Venal/1.991 atualizado (Decreto nº 32.635/90) Cr\$16.040.677,00. Ao Oficial: Cr\$61.528,00. Ao Estado: Cr\$16.612,56. Ao Ipesp: Cr\$12.305,60. Recibo-
===== CONTINUA NA FICHA Nº 02 =====

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO SEBASTIÃO — ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO Nº DOIS — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

1.406

FICHA

02

DATA

1º/03/1.991

AUTENTICAÇÃO

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01 -

(Recibo) nº 15.493

O OFICIAL:

R. 5/1.406, feito em 1º/março/1.991.

"VENDA E COMPRA"

Nos termos da escritura referida no R. 3, o proprietário (R. 1) "BANCO ECONÔMICO DE INVESTIMENTO S.A.", com sede na rua Miguel Calmon, nº 285, Edifício Goes Calmon, 4º andar, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, inscrito no C.G.C. (MF) sob o nº 13.538.319/0001-17, **VENDEU** pelo valor de NCz\$1,33 (moeda da época), o imóvel descrito na presente matrícula, para "CAIXA GERAL DA PREVIDENCIA", devidamente qualificada no R. 4, em virtude das cessões de direitos constantes no R. 3 e 4. Consta na escritura que o vendedor apresentou o OND de nº 007.830 região fiscal de Salvador, Estado da Bahia, datado de 10 de julho de 1.989. Valor Venal/1.991, atualizado (Decreto nº 32.635/90) Cr\$16.040.677,00. Ao Oficial: Cr\$61.528,00. Ao Estado: Cr\$16.612,56. Ao Ipesp: Cr\$12.305,60. Recibo nº 15.493

O OFICIAL:

Av. 6/1.406, feita em 1º/março/1.991.

"CADASTRO MUNICIPAL"

Conforme: a) - escritura referida no R. 3; e, b) - carnet de imposto fornecido pela Prefeitura Municipal de Ilha Bela, Estado de São Paulo, para o corrente exercício, o imóvel constante da presente matrícula, está cadastrado naquela municipalidade, sob o nº 0110.9999.0160. Ao Oficial: Cr\$300,00. Ao Estado: Cr\$81,00. Ao Ipesp: Cr\$60,00. Recibo 15.493

O OFICIAL:

AV. 7 - Em 08 de setembro de 2021

Ref. prenotação n. 123.376, de 1º de setembro de 2021

INDISPONIBILIDADE: Procede-se a esta averbação, nos termos do Protocolo de Indisponibilidade n. 201509.2415.00076694-IA-140, disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 24 de setembro de 2015, processo n. 00364681220064036182, para constar que foi decretada a **indisponibilidade** dos bens de **CAIXA GERAL S.A. SEGURADORA**, CNPJ n. 42.592.410/0001-19, atual denominação de Caixa Geral da Previdência, pelo Juízo da 7ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo - SP. Os emolumentos devidos por esta averbação serão pagos no ato do

CONTINUA NA FICHA Nº 02-verso

MATRÍCULA 1.406	FICHA 02-verso	DATA 08/setembro/2021
---------------------------	--------------------------	---------------------------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 02		
cancelamento.	(Microfilme n. 123.376).	Selo Digital n.
1199583E1000001406000721M		
 MARIA RAMOS LOPES PEREIRA Escrevente		 ANDRE LUIS MENDES Oficial

CONTINUA NA FICHA Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO

REGISTRO GERAL

Livro N. 2

Ano: 1.976

MATRÍCULA N.º 1.878

FICHA N.º 1

DATA 12 /09/ 1.976

IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS com 19.200,00ms2. (dezenove mil e duzentos metros quadrados), situado no local denominado "ARROZAL, no município de Ilhabela, Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, área essa que tem a seguinte descrições e confrontações:- Área essa que tem início no Marco nº 97, localizado à 190,00m. (cento e noventa metros) do marco nº 101 o qual se localiza distando cerca de 420,00m. (quatrocentos e vinte metros) do marco de cimento localizado à margem direita da atual Estrada de Rodagem S.P.131- Ilhabela- Ponta das Canas, marco esse situado na cerca divisória da Fazenda Garapocaia, conforme planta que subscrita pelas partes e por mim escrevente rubricada, fica uma via arquivada neste Cartório e uma em poder de cada parte e bem assim memorial descritivo deste marco nº 97, segue pelo rumo 65º24S.E., em linha reta por uma extensão de 120,00m. (cento e vinte metros) dividindo em toda essa extensão com terrenos de propriedade de Carlos Augusto do Amaral ou sucessores, até encontrar o marco nº 98, desse marco deflete à direita em ângulo de 90º e segue em linha reta por uma extensão de 160,00m. (cento e sessenta metros), dividindo em toda essa extensão com terras de ITAP S/A- Industria Tecnica de Artefatos Plasticos, até encontrar o marco 103-A, onde deflete novamente à direita em ângulo de 90º e segue em linha reta por uma extensão de 120,00m. (cento e vinte metros), dividindo em toda essa extensão com terras de Carlos Augusto do Amaral ou sucessores, até encontrar o marco 103-B, onde deflete novamente a direita em ângulo de 90º e segue em linha reta por uma extensão de 160,00m. (cento e sessenta metros) dividindo em toda essa extensão com terras do Banco Bamerindus S/A, até encontrar o marco nº 97, onde se iniciou a descrição do perimetro.- MATRÍCULA - Nº 734 -

PROPRIETÁRIO .-PAULO GONTIJO DE CARVALHO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador do C.P.F. nº 634.748.408, residente e domiciliado na Capital deste Estado, à rua Cardeal Arco Verde nº 846,- São Sebastião, 12 de setembro de 1.976.- O Oficial -

R. 1- Por escritura de Dação em Pagamento de Notas do 1º Escrivão local de 10 de agosto de 1.976, (Lº 86, fls. 69/72), BANCO DENASA DE INVESTIMENTO S/A., entidade Finaceira, com sede Brasília- D.F., no S.C.S., Bloco "K"- Loja "A", do Edifício Denasa, com C.G.C. nº 00.086.413, com Fiel situada na Capital deste Estado, à rua da Consolação, 368, 1º andar adquiriu o imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ 1.152.000,00 (hum milhão cento e cinquenta e dois mil cruzeiros).- São Sebastião, 12

CONTINUA NO VERSO

Sebastião, 19 de setembro de 1.976. - O Oficial -

Av. 2/1.878

CORREÇÃO E ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

Nos termos: a) - do *instrumento particular* feito na Capital deste Estado, com data do dia 10 de março último; e, b) - da cópia da *ata da assembléia geral extraordinária* realizada em 1º de setembro de 1986, com registro na Junta Comercial deste Estado sob o n.º 289.913, em sessão de 25 de setembro seguinte, publicada no Diário Oficial do Estado, ineditoriais, edição do dia 03 de outubro de 1986, página 2, microfilmada nesta serventia sob o n.º 41.945, faço esta para:

I) - *corrigir* o número da inscrição do proprietário, no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, escrito no registro n.º 1 anterior, *que corretamente é*: 00.086.413/0001-30 e não 00.086.413, como lá constou; e,

II) - *consignar* que o proprietário, Banco Denasa de Investimento S.A., *alterou a sua razão social* para BNL - DENASA BANCO DE INVESTIMENTO S.A. Ao Oficial: R\$10,26. Ao Estado: R\$2,92. Ao Ipesp: R\$2,16. Ao RCivil: R\$0,54. Ao Tribunal de Justiça: R\$0,54. Protocolo n.º 80.119.

São Sebastião, dez (10) de maio de dois mil e dez (2010).

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

Walterly Rodrigues de Souza

(Bel. WALTERLY RODRIGUES DE SOUZA)

Av. 3/1.878

ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

De conformidade com: a) - o mesmo *instrumento particular* identificado na averbação n.º 2 anterior; e, b) - a cópia da *ata da assembléia geral extraordinária* realizada em 14 de dezembro de 1987, com registro na Junta Comercial Paulista sob o n.º 505.086, em sessão do dia 30 seguinte, apresentada por meio da *certidão* expedida no dia 11 de fevereiro último, arquivada nesta serventia sob o n.º 74.018, lavro a presente para *consignar* que o proprietário, BNL - Denasa Banco de Investimento S.A., *alterou a sua razão social* para BNL - BANCO DE INVESTIMENTO S.A. Ao Oficial: R\$10,26. Ao Estado: R\$2,92. Ao Ipesp: R\$2,16. Ao RCivil: R\$0,54. Ao Tribunal de Justiça: R\$0,54. Protocolo n.º 80.119.

São Sebastião, dez (10) de maio de dois mil e dez (2010).

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

Walterly Rodrigues de Souza

(Bel. WALTERLY RODRIGUES DE SOUZA)

Av. 4/1.878

ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

Conforme: a) - o mesmo *instrumento particular* mencionado na averbação n.º 2; e, b) - a cópia da *ata da assembléia geral extraordinária* realizada em 18 de junho de 1990, com registro na Junta Comercial deste Estado sob o n.º 169.988/91-0, em sessão do dia 22 de outubro de 1991, exibida por meio da *certidão* expedida no dia 11 de fevereiro último, arquivada nesta serventia sob o n.º 74.018, faço esta para *constar* que o proprietário, BNL - Banco de Investimento S.A., *alterou a sua razão social* para BANCO BNL DO BRASIL S.A. Ao Oficial: R\$10,26. Ao Estado: R\$2,92. Ao Ipesp: R\$2,16. Ao RCivil: R\$0,54. Ao Tribunal de Justiça: R\$0,54. Protocolo n.º 80.119.

São Sebastião, dez (10) de maio de dois mil e dez (2010).

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

Walterly Rodrigues de Souza

(Bel. WALTERLY RODRIGUES DE SOUZA)

Av. 5/1.878

ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

Por intermédio: a) - do mesmo *instrumento particular* identificado na averbação n.º 2; e, b) - da cópia da *ata sumária da assembléia geral extraordinária* realizada em 22 de outubro de 2004, com registro na Junta Comercial Paulista sob o n.º 69.174/05-2, em sessão do dia 28 de fevereiro seguinte, apresentada por meio da *certidão* expedida no dia 11 de fevereiro último, arquivada nesta serventia sob o n.º 74.018, lavro a presente para *consignar* que o proprietário, Banco BNL do Brasil S.A., *alterou a sua razão social* para BANCO ÚNICO S.A. Ao Oficial: continua na ficha 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º DOIS - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
1.878

FICHA
02

DATA
10/maio/2010

(Ao Oficial:) R\$10,26. Ao Estado: R\$2,92. Ao Ipesp: R\$2,16. Ao RCivil: R\$0,54. Ao Tribunal de Justiça: R\$0,54. Protocolo n.º 80.119. Recibo n.º 51.349. Microfilme n.º 74.019.

São Sebastião, dez (10) de maio de dois mil e dez (2010).

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

Walterly Rodrigues de Souza

(Bel. WALTERLY RODRIGUES DE SOUZA)

Av. 6/1.878

INCORPORAÇÃO

Nos termos: a) - do *instrumento particular* feito no dia 08 de novembro de 2010, em São Paulo, Capital; b) - da *ata sumária* da assembléia geral extraordinária do BANCO ÚNICO S/A, com registro na JUCESP sob o n.º 119.384/10-3, em sessão do dia 09 de abril do ano passado; c) - da *ata sumária* da assembléia geral extraordinária do BANCO ITAÚ BBA S/A, registrada na Junta Comercial Paulista sob o n.º 119.386/10-0, em sessão do dia 09 de abril de 2010, ambas apresentadas por meio de *certidão* emitida em 22 de julho do ano pretérito; d) - do *protocolo e justificação* de incorporação firmado no dia 28 de fevereiro de 2009, em São Paulo, Capital, pelo BANCO ÚNICO S/A (incorporado) e pelo BANCO ITAÚ BBA S/A (incorporador); e) - do *laudo* de avaliação do patrimônio contábil em 31 de dezembro de 2008, do BANCO ÚNICO S/A, efetivado pelo contador PAULO SÉRGIO MIRON, da PRICEWATERHOUSECOOPERS, instruído com o balanço patrimonial sintético em 31 de dezembro de 2008; e, f) - da *certidão específica protocolada* sob o n.º 1144544/10-5, no dia 02 de julho de 2010, na Junta Comercial deste Estado, sendo que, os *documentos* identificados nas alíneas "b" *usque* "f" encontram-se arquivados nesta serventia sob o n.º 78.851, lavro a presente para consignar que o proprietário, **Banco Único S/A, foi incorporado** pelo **BANCO ITAÚ BBA S/A**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400 - 3.º ao 8.º, 11.º e 12.º andares, Bairro Itaim Bibi, em São Paulo, Capital, inscrito no CNPJ (MF) sob o n.º 17.298.092/0001-30. *Valor base para cobrança dos emolumentos:* R\$295.645,59. Ao Oficial: R\$248,99. Ao Estado: R\$70,77. Ao Ipesp: R\$52,42. Ao RCivil: R\$13,10. Ao Tribunal de Justiça: R\$13,10. Protocolo n.º 85.674. Recibo n.º 56.182. Microfilme n.º 78.852.

São Sebastião, dois (2) de agosto de dois mil e onze (2011).

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

Walterly Rodrigues de Souza

(Bel. WALTERLY RODRIGUES DE SOUZA)

REGISTRO DE IMÓVEIS — SÃO SEBASTIÃO
REGISTRO CIVIL

Livro N.º 2

Ano: 1.979.

MATRÍCULA N.º 11.737

FICHA N.º 1

DATA 10/Outubro/1.979.

IMÓVEL - UMA (01) ÁREA DE TERRAS situada no local denominado "ARROZAL", no Distrito e Município de Ilhabela, desta Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, com as seguintes divisões e confrontações:- Inicia no ponto "A", localizado a 540,00 m. (quinhentos e quarenta metros) do Marco de Cimento localizado à margem direita da atual Estrada de Rodagem - 131-SP - Ilha Bela - Ponta das Canas, ponto "A" esse situado na cerca divisória da Fazenda Garapocaia; desse ponto "A", segue rumo 65º24' SE - confrontando-se com a Fazenda Garapocaia, na extensão de 145,00 m. (CENTO E QUARENTA E CINCO METROS) até o ponto "B"; desse ponto deflete à direita num ângulo de 90º na extensão de 284,00 m. (DUZENTOS E OITENTA E QUATRO METROS), confrontando com propriedade do Banco Intercontinental, até o Ponto "F"; desse ponto deflete à direita, num ângulo de 90º, confrontando com propriedade de Edes - Plásticos e Embalagens Ltda., na extensão de 145,00 m. (CENTO E QUARENTA E CINCO METROS) até o ponto "E"; desse ponto deflete novamente à direita, confrontando com propriedade de Edes - Plásticos e Embalagens Ltda., na extensão de 284,00 m. (DUZENTOS E OITENTA E QUATRO METROS), até encontrar o Ponto "A", em que se iniciou o perímetro, encerrando uma área de 41.180,00 m.² (QUARENTA E UM MIL, CENTO E OITENTA METROS QUADRADOS).- TRANSCRIÇÃO Nº 16.303, Livro - 3-T, fls. 268. -

PROPRIETÁRIO - ITAP S.A. - EMBALAGENS, com sede na Capital deste Estado, à Avenida Marechal Mario Guedes, nº 77, inscrita no CGC/MF. sob o número 61.149.084/0001-14.- São Sebastião, 10 de Outubro de 1.979.- O Escrevente

R. 1 - Conforme Cédula de Crédito Industrial de 28 de Setembro de 1.979, foi pela ITAP S.A. - EMBALAGENS, com sede à Avenida Marschal Mário Guedes nº 77, na Capital deste Estado, inscrita no CGC/MF. sob o número 61.149.084/0001-14, dado em garantia, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, CEDULARMENTE CONSTITUIDA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, ao BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL, o bem imóvel de propriedade da Devedora, objeto desta MATRÍCULA, além de bens móveis constantes da referida Cédula de Crédito Industrial, hipoteca esse do valor de C R \$ 16.332.000,00 (Dezesseis milhões, trezentos e trinta e dois mil cruzeiros), equivalente nesta data (data do Contrato) a 39.617,6985 (trinta e

CONTINUA NO VERSO

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

AV. 3 - Em 13 de agosto de 2019
Ref. prenotação n. 113.908, de 09 de agosto de 2019

INDISPONIBILIDADE: Procede-se a esta averbação, nos termos do Protocolo de Indisponibilidade n. 201908.0708.00891128-IA-020, disponibilizado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 07 de agosto de 2019, processo n. 00007166120145050102, para constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens** de **BRAMPAC S.A.**, CNPJ n. 61.149.084/0001-14, qualificada, atual denominação da ITAP S.A. - EMBALAGENS, pelo Juízo da 2ª Vara de Simões Filho - BA. Ato isento de emolumentos. (Microfilme n. 113.908). Selo Digital n. 1199583E10000117370003192

ABNER SALES FERREIRA
Escrevente

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

AV. 4 - Em 02 de março de 2023
Ref. prenotação n. 131.391, de 23 de fevereiro de 2023

CANCELAMENTO: Averba-se, nos termos da Ordem de Cancelamento - Protocolo n. 202107.0108.01700208-PA-410, disponibilizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 1º de julho de 2021, processo(continua na ficha 02).....

São Sebastião, 02 de março de 2023.

n. 00007166120145050102, o cancelamento da indisponibilidade objeto da AV. 3.
(Microfilme n. 131.391). Selo Digital n. 119958331000011737000423X

JACKELINE SANTANA DE OLIVEIRA
Escrevente

ANDRÉ LUIS MENDES
Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

João Palma Perez

ENG.º CIVIL E AGRIMENSOR

MEMORIAL DESCRITIVO – MATRICULA 27.234

MEMORIAL DESCRITIVO, de uma Gleba de terras, pertencente ao **Sr. Francisco Carlos Kuzolitz**, brasileiro, divorciado, engenheiro químico, RG nº 16.720.120 SSP/SP, CPF nº 218.077.879-15, residente e domiciliado na Avenida Santos Dumont, nº 22, bairro Saco da Capela em Ilhabela-SP; Na qualidade de proprietário da gleba de terras, **Matricula nº 27.234, do Registro de Imóveis de São Sebastião – Estado de São Paulo**, gleba situada no local denominado Arrozal, no distrito e município de Ilhabela, em conformidade com o que determina o artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, com redação dada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, e item 136 e seguintes. A presente descrição e o levantamento planimétrico cadastral, estão georreferenciados ao **SIRGAS 2000** (Sistema de Referência Geocêntrico para a América do Sul) – Sistema de representação cartográfica **UTM** (Universal Transversa Mercator), conforme NBR 13.133/94 – ABNT, com coordenadas plano retangulares relativas, tem início no **Ponto A**, com **Coordenadas N = 7.373.261,017 e E = 464.929,334**; divisa com a matricula nº 1.879, localizado a 190,00 m; (cento e noventa metros) do Marco nº 100; o qual se localiza a 340,00 metros do **MARCO DE CIMENTO (MC)**, acompanhando a "cerca linha divisória rumo 65°24' SE", fazendo divisa com a Fazenda Garapocaia. Do Ponto A, segue com rumo NW77°07'26"SE e distância de 100,00 metros até o **Ponto E** (N=7.373.283,301; E=464.831,849), daí deflete a esquerda com rumo SW12°52'34"NE e distância de 180,00 metros até o **Ponto F** (N=7.373.107,827; E=464.791,737), fazendo divisa neste trecho com o Loteamento Jardim Siriúba – Gleba 2, projeto aprovado em 05/09/1975 pela prefeitura municipal de Ilhabela, neste trecho confronta com o Lote 38 da quadra 1 na distância de 18,00 metros; com o Lote 54 da quadra 1 na distância de 28,00 metros; com a lateral da Rua Dona Albertina de Barros e Silva (antiga Rua "3A") na distância de 54,25 metros; com o Lote 59 da quadra 6 (matricula nº 21.959) na distância de 43,75 metros;

Rua Emílio de Menezes n.º 100 – CEP: 13.215-471 – Jundiaí – Fone: (011) 9. 9968-5504

João Palma Perez

ENG.º CIVIL E AGRIMENSOR

com o Lote 60 da quadra 6 na distância de 22,00 metros; com o Lote 61 da quadra 6 (matricula nº 22.330) na distância de 14,00 metros; No Ponto F deflete a esquerda com o rumo SE77º07'26"N e distância de 100,00 metros até o **Ponto D** (N=7.373.085,543; E=464.889,223), fazendo divisa neste trecho com o Loteamento Jardim Siriúba – Gleba 2, com Lote 61 da quadra 6 na distância de 34,00 metros; com sistema de lazer na distância de 23,00 metros; lateral da antiga Rua 6 na distância de 21,00 metros; com Lote 119 da quadra 7ª na distância de 22,00 metros; no Ponto D deflete e esquerda com rumo NE12º52'34"SW e distância de 180,00 metros; fazendo divisa com a matricula nº 27.235; até o **Ponto A**, onde teve início a presente descrição, tendo fechado o perímetro calculou-se a **área de 18.000,00 m²** (Dezoito mil metros quadrados), tudo conforme planta.

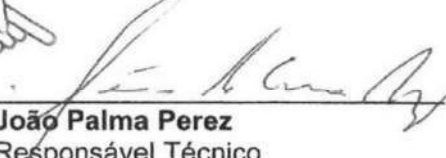
Cadastro municipal nº 0110.9999.0061

DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Declaramos sob as penas da lei que o presente levantamento topográfico respeitou as divisas dos imóveis confrontantes, inexistindo no imóvel retificando, bem como nos imóveis confrontantes rio navegável ou fluviável; inexistindo ainda ocupantes a qualquer título no imóvel, bem como não estarem os proprietários sob os efeitos de tutela ou curatela.


Francisco Carlos Kuzolitz
Proprietário
RG nº 16.720.120 SSP/SP
CPF nº 218.077.879-15

Ilhabela, 15 de outubro de 2.021

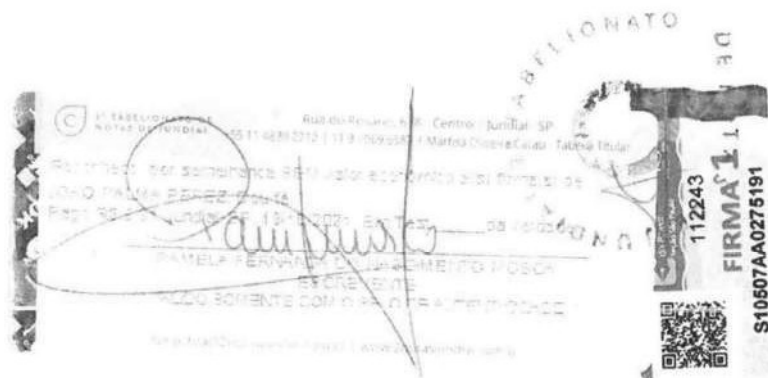

João Palma Perez
Responsável Técnico
Engenheiro Civil, Agrimensor
CREA – 060118780-8 6º R
ART nº 28027230211452252

Rafaela Galvão
Rodrigues Des
Escritor

114660
FIRMA 1
S10399AA0134973

Recebido por semelhança a firma de: (1) FRANCISCO CARLOS KUZOLITZ, 20 de outubro de 2021.
Ilhabela, 20 de outubro de 2021.
Em Teste e Fiel: (202355334221200009614-000027)
Rafaela Galvão Rodrigues Des - Escritor (RG nº 6.897)
Selo(e): 1 (nº: 0399AA-0134973)

244



João Palma Perez

ENG.º CIVIL E AGRIMENSOR

MEMORIAL DESCRITIVO – MATRICULA 27.235

MEMORIAL DESCRITIVO, de uma Gleba de terras, pertencente ao **Sr. Francisco Carlos Kuzolitz**, brasileiro, divorciado, engenheiro químico, RG nº 16.720.120 SSP/SP, CPF nº 218.077.879-15, residente e domiciliado na Avenida Santos Dumont, nº 22, bairro Saco da Capela em Ilhabela-SP; Na qualidade de proprietário da gleba de terras, **Matricula nº 27.235, do Registro de Imóveis de São Sebastião – Estado de São Paulo**, gleba situada no local denominado Arrozal, no distrito e município de Ilhabela, em conformidade com o que determina o artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, com redação dada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, e item 136 e seguintes. A presente descrição e o levantamento planimétrico cadastral, estão georreferenciados ao **SIRGAS 2000** (Sistema de Referência Geocêntrico para a América do Sul) – Sistema de representação cartográfica **UTM** (Universal Transversa Mercator), conforme NBR 13.133/94 – ABNT, com coordenadas plano retangulares relativas, tem início no **Ponto A**, com **Coordenadas N = 7.373.261,017 e E = 464.929,334**; divisa com a matricula nº 1.879, localizado a 190,00 m; (cento e noventa metros) do Marco nº 100; o qual se localiza a 340,00 metros do **MARCO DE CIMENTO (MC)**, acompanhando a “cerca linha divisória rumo 65°24’ SE”, fazendo divisa com a Fazenda Garapocaia. Do Ponto A segue com rumo SE77°07’26”NW e distância de 80,00 metros até o **Ponto B** (N=7.373.243,189; E=465.007,323), confrontando nesse trecho com a matricula nº 1.879, daí deflete a direita com rumo SW12°52’34”NE e distância de 180,00 metros até o **Ponto C** (N=7.373.067,716; E=464.967,211), fazendo divisa neste trecho com a matricula nº 1.878 na distância de 160,00 metros e matricula nº 5.997 na distância de 20 metros; no Ponto C deflete a direita com rumo NW77°07’26”SE e distância de 80,00 metros até o **Ponto D** (N=7.373.085,543; E=464.889,223), fazendo divisa neste trecho com o Loteamento Jardim Siriúba – Gleba 2, projeto aprovado em 05/09/1975 pela prefeitura municipal de Ilhabela,

Rua Emilio de Menezes n.º 100 – CEP: 13.215-471 – Jundiaí – Fone: (011) 9. 9968-5504

João Palma Perez
Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA : 0601187808/D

João Palma Perez

ENG.º CIVIL E AGRIMENSOR

com a lateral das antigas Rua 10 e Rua 9 na distância de 67,00 metros; com o Lote 119 da quadra 7ª na distância de 13,00 metros; no Ponto D deflete e direita com rumo NE12°52'34"SW e distância de 180,00 metros; fazendo divisa com a matrícula nº 27.234; até o **Ponto A**, onde teve início a presente descrição, tendo fechado o perímetro calculou-se a **área de 14.400,00 m²** (Quatorze mil e quatrocentos metros quadrados), tudo conforme planta.

Cadastro municipal nº 0110.9999.0240

DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Declaramos sob as penas da lei que o presente levantamento topográfico respeitou as divisas dos imóveis confrontantes, inexistindo no imóvel retificando, bem como nos imóveis confrontantes rio navegável ou fluviável; inexistindo ainda ocupantes a qualquer título no imóvel, bem como não estarem os proprietários sob os efeitos de tutela ou curatela.



Ilhabela, 15 de outubro de 2021

Francisco Carlos Kuzolitz
Proprietário
RG nº 16.720.120 SSP/SP
CPF nº 218.077.879-15

João Palma Perez
Responsável Técnico
Engenheiro Civil, Agrimensor
CREA – 060118780-8 6º R
ART nº 28027230211452252

João Palma Perez

ENG.º CIVIL E AGRIMENSOR

MEMORIAL DESCRITIVO – MATRICULA 38.559

MEMORIAL DESCRITIVO, de uma Gleba de terras, pertencente ao **Sr. Francisco Carlos Kuzolitz**, brasileiro, divorciado, engenheiro químico, RG nº 16.720.120 SSP/SP, CPF nº 218.077.879-15, residente e domiciliado na Avenida Santos Dumont, nº 22, bairro Saco da Capela em Ilhabela-SP; Na qualidade de proprietário da gleba de terras, **Matricula nº 38.559, do Registro de Imóveis de São Sebastião – Estado de São Paulo**, gleba situada no local denominado Arrozal, no distrito e município de Ilhabela, em conformidade com o que determina o artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, com redação dada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, e item 136 e seguintes. A presente descrição e o levantamento planimétrico cadastral, estão georreferenciados ao **SIRGAS 2000** (Sistema de Referência Geocêntrico para a América do Sul) – Sistema de representação cartográfica **UTM** (Universal Transversa Mercator), conforme NBR 13.133/94 – ABNT, com coordenadas plano retangulares relativas, tem início no **Ponto E**, com **Coordenadas N = 7.373.158,504 e E = 465.377,766**; divisa com a matricula nº 1.406, localizado a 190,00 m; (cento e noventa metros) do Ponto B que por sua vez dista 800,00 metros do **MARCO DE CIMENTO (MC)**, acompanhando a "cerca linha divisória rumo 65°24' SE", fazendo divisa com a Fazenda Garapocaia. Do **Ponto E** segue com rumo SW12°52'34"NE e distância de 190,00 metros; confrontando com a matricula nº 1.406; até o **Ponto C** (N=7.372.973,282; E=465.335,426), onde deflete a direita com rumo NW77°07'26"SE e distância de 115,00 metros até o **Ponto D** (N=7.372.998,908; E=465.223,318), fazendo divisa neste trecho com a área de lazer do Loteamento Jardim Siriúba – Gleba 2, projeto aprovado em 05/09/1975 pela prefeitura municipal de Ilhabela, no Ponto D deflete a direita, rumo NE12°52'34"SW e distância de 190,00 metros até o **Ponto F** (N=7.373.184,131; E=465.265,658), fazendo divisa neste trecho com o lote 346 do Loteamento Jardim Siriúba gleba 2, na distância de 20 metros, com o Lote

Rua Emilio de Menezes n.º 100 – CEP: 13.215-471 – Jundiaí – Fone: (011) 9. 9968-5504

ENG.º CIVIL E AGRIMENSOR

347 do Loteamento Jardim Siriúba gleba 2, na distância de 20,00 metros, com a Matricula nº 5.085 na distância de 56,00 metros e com a matricula nº 11.737 na distância de 94,00 metros; Do Ponto F deflete a direita com rumo SE77°07'26"NW e distância de 115,00 metros; fazendo divisa com a transcrição nº 16.080 até o **Ponto E**, onde teve início a presente descrição, tendo fechado o perímetro calculou-se a **área de 21.850,00 m²** (Vinte e um mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados), tudo conforme planta.

Cadastro municipal nº 0110.9999.0205

DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Declaramos sob as penas da lei que o presente levantamento topográfico respeitou as divisas dos imóveis confrontantes, inexistindo no imóvel retificando, bem como nos imóveis confrontantes rio navegável ou fluviável; inexistindo ainda ocupantes a qualquer título no imóvel, bem como não estarem os proprietários sob os efeitos de tutela ou curatela.



Ilhabela, 15 de outubro de 2.021

Cartório Reg. Civil
Ilhabela-SP

Francisco Carlos Kuzolitz
Proprietário
RG nº 16.720.120 SSP/SP
CPF nº 218.077.879-15

João Palma Perez
Responsável Técnico
Engenheiro Civil, Agrimensor
CREA – 060118780-8 6º R
ART nº 28027230211452252

Rafaela
Rodrigues D
Escreva

Rua Emilio de Menezes n.º 100 – CEP: 13.215-471 – Jundiaí – Fone: (011) 9. 9968-5504



DOCUMENTO 11
*Croqui Representativo da
área de APP*



Fig.1- Planta do local após cancelamento do cadastro (Geopixel Ilhabela)

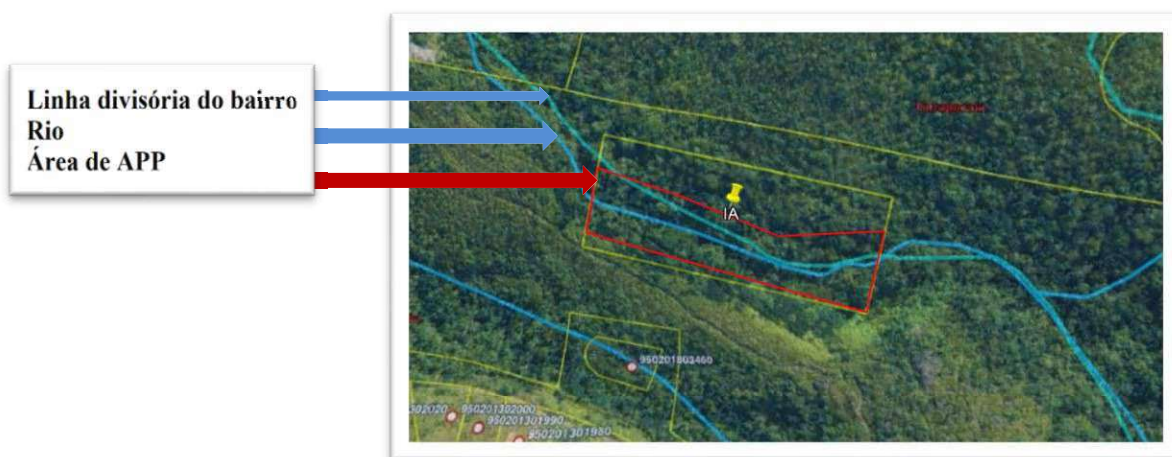


Fig.2- Planta do local após cancelamento do cadastro sobreposta a localização no Georreferenciamento por Satélite e traçado da área de APP (Geopixel Ilhabela e Google Earth)





DOCUMENTO 12

Selo Certificador

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Laura Ditt Smith, CPF nº 11609295803, RG nº 11.274.326-2 SSP/SP, CRECI nº 82820, Endereço: Rua da Cocaia Cocaia, Ilhabela-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 10022963120218260587

Vara Cível

Comarca: ILHABELA - SP

ILHABELA-SP , 17 de Junho de 2024

Assinatura do requerente

Espaco reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 073551



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 073551, 17 de Junho de 2024