

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA



3 DE FEVEREIRO DE 1974

SÃO PAULO

0017773-69.2011

03° VOLUME

JUIZO DE DIREITO DA

CARTÓRIO DO ° OFÍCIO

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A)

Foro Central Cível / 1ª Vara de Falências e Recuperações
Judiciais



0017773-69.2011.8.26.0100

Classe : Habilitação de Crédito
 Assunto principal : Administração judicial
 Competência : Falência e Recuperação Judicial/Extrajud
 Volume : 1/1
 Equipe : **Badra S/A**
 Advogados : Alfredo Luiz Kugelmas (OAB: 15335/SP) e
 outros
 Endereço : **Badra S/A**
 Endereço : Fazenda Municipal de Guarujá
 Advogada : Tarsila Marsili (OAB: 326860/SP)
 Interesses : Miguel Badra Junior e outros
 Processo principal : 0235280-98.2007.8.26.0100
 Observação : Arrecadação de Bem Imóvel na Comarca de
 Guarujá-SP, objeto de penhora na Execução

AUTUAÇÃO

Em _____ de _____ de _____

autuo neste Ofício

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, _____, Escr., subscr.

REG. SOB nº _____

LIVRO nº _____ - Fls. _____

[illegible]

Fis

[illegible]

Execuções Fiscais Federais de SP

Recebimento : 09/11/2010

1
Folha



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS
Praça João Mendes s/nº, Sala 1608, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6505, São Paulo-SP - E-mail: sp1falencias@tj.sp.gov.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE ABERTURA DO 03º VOLUME

Processo Físico nº: 0017773-69.2011.8.26.0100
Classe – Assunto: Habilitação de Crédito - Inadimplemento
Requerente: Badra S/A
Requerido: Badra S/A

Certifico e dou fé que, nesta data, procedi à abertura do 03º volume dos autos do processo em epígrafe às fls. 395, em cumprimento ao artigo 89, §§ 1º e 2º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. São Paulo, 25 de setembro de 2017. Eu, , (Lucia Correia, Escrevente Técnico Judiciário), certifiquei.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

JUNTADA

Em 25 de SETEMBRO de 2017, junto a estes autos:

- ☐ a(s) petição(ões)
- ☒ a(s) petição(ões) e documento(s)
- ☐ o ofício
- ☐ a carta precatória
- ☐ o aviso de recebimento
- ☐ o comprovante de depósito judicial
- ☐ o mandado de levantamento judicial
- ☐ o mandado
- ☐ o laudo pericial
- ☐ a carta devolvida
- ☐ o edital
- ☐ as peças do agravo de instrumento que segue(m)
- ☐ telegrama
- ☐ mensagem eletrônica
- ☐
- ☐

Eu, , Lucia Correia, escrevente técnico judiciário, subscrevi.

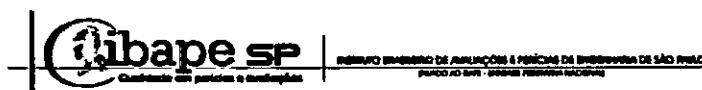
Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central de São Paulo

Processo Nº: 0017773-69.2011.8.26.0100
Principal: 0235280-98.2007.8.26.0100
Falência : BADRA S.A

Edgard Colombo Junior, Perito Judicial

honrosamente nomeado nos autos do processo acima citado, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia vem com a devida vênia apresentar e retificar a estimativa de honorários pelo trabalho executado de avaliação de imóvel caracterizado conforme matrícula nº 3.683 (22/10/1.976) com 847.500,00 m² localizado no Município de Guarujá denominado Gleba III – Fazenda TOM, neste Estado de São Paulo, e submeter o valor apresentado a fim de ser devidamente apreciado e fixado por V. Exa.

Este signatário utiliza, como parâmetro, o Regulamento de Honorários do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (em anexo): Cap. II Art.9º fixa os honorários em função do tempo gasto para realização de laudos.



Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo

demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

148 horas x R\$400,00 / hora = R\$59.200,00 (cinquenta e nove mil e duzentos reais)

Classificação dos honorários solicitados:

- obtenção de documentos = 48 horas
- vistorias do imóvel avaliando = 32 horas
- despesas: obtenção de documentos, pedágios, abastecimento e alimentação = 6 horas
- pesquisas em campo = 12 horas
- retirada e devolução dos autos = 4 horas
- elaboração do laudo e demais atividades técnicas = 46 horas

Para devida comprovação, junto em anexo:

- 1) Guia de Recolhimento de Emolumentos Municipais – R\$30,20 – data: 25/04/2017
- 2) Certidão Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá – R\$69,55 – data: 14/07/2016
- 3) Guia de Recolhimento de Emolumentos Municipais – R\$151,00 – data: 11/09/2017

Não computado:

- cópias de documentos e plantas
- obtenção de planta na Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional – Instituto Geográfico e Cartográfico

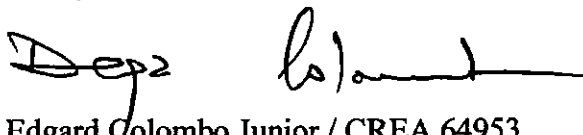
De acordo com o exposto, em havendo numerário, e s.m.j., ao elevado critério de V. Exa., venho requerer a fixação e liberação da respectiva guia de honorários pelo trabalho prestado, com a emissão do competente Mandado de Levantamento Judicial.

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

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 20 de setembro de 2.017


Eng. Edgard Colombo Junior / CREA 64953

Largo do Paissandu, 51 cj.508
tel. 3221-5664 e cel. 98326-1952

CEP 01034-010 SP / Capital
e-mail: engenheirocolombo@gmail.com



Município de Guarujá - Estado de São Paulo - Poder Executivo
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

GUIA DE RECOLHIMENTO DE EMOLUMENTOS MUNICIPAIS - G.R.E.M

Pagador: EDGARD COLOMBO JUNIOR - CPF: 873.531.568-72

Inscrição Relacionada:

CPF: 873.531.568-72

Guia: 2017.007039

Original da G. R. E. M apresentada
no Protocolo Geral da PMG
Proc. 12204/17

INSTRUÇÕES GERAIS:

Caso o pagamento não seja efetuado até esta data deverá ser emitida uma nova guia.

Guia válida somente no original.

Consulte o site www.guaruja.sp.gov.br e verifique a rede bancária credenciada.

OUTROS INFORMES JULGADOS NECESSÁRIOS:
REQUERIMENTO.

RECEITAS RELACIONADAS:

1.1.2.2.99.00.01 (059) TX DE REQUERIMENTO - SEDE

30,20

TOTAL DE RECOLHIMENTO

30,20

PROCESSO - sem processo

Vencimento	Nº do Documento	Data do Documento	CPD	Nosso Número	Valor do Documento
25/04/2017	2017.007039	25/04/2017	0040038-8	0000007025-4	30,20

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - RECIBO DO PAGADOR

400
2
J
405929320

OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
R Mário Ribeiro 204 - 1ª And. - CEP 11410-904
Fone: (013) 3347-1112
Bel. Stella Maria Sampaio Braga - Oficial
Designada

Atendimento das 09h00 as 16h00 de 2ª a 6ª
Consulta pelo site www.riguaruja.com.br

PROTOCOLO CERTIDÃO Nº **466708**

Pedido em : **14/07/2016 - 11 17.43**

Retirar em : **21/07/2016**

O prazo para entrega de CERTIDÃO de MATRÍCULA, será no próximo dia útil seguinte. As demais certidões, obedecerá o prazo de cinco (05) dias úteis.

Requerente :

Tel. Requerente :

E-mail :

Caixa: Felipe

Depósito : R\$69,55

Valor Autenticado : R\$69,55

Dados da Certidão **1.de Inteiro Teor -**
Sem informação
TRANSCRICAO N.9232

e-Protocolo: 0

Confira o conteúdo do seu pedido. A apresentação deste PROTOCOLO é indispensável para a entrega da CERTIDÃO ou qualquer informação. A mesma será INUTILIZADA decorridos 60 dias da data do pedido.

466708

Caixa: Felipe

101
2

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO 204, 1º ANDAR-TEL.: (013) 3347-1112-CEP: 11.410-190
 OFICIAL DESIGNADA: BEL. STELLA MARI SAMPALLO BRAGA
 CNPJ: 51.080.695/0001-08

CERTIDÃO

Luíz
 1ª Via Cliente

Guarujá-SP, 14/07/2016

Cotado: 21/07/2016

Pedido: 466.708

Protocolo de Certidão de Inteiro Teor
 Proprietário: MIGUEL BADRA JUNIOR E OUTROS

Emolumentos.....: 28,12
 Ao Estado.....: 7,99
 Ao Ipesp.....: 4,12
 Ao Sinoreg.....: 1,48
 A Justiça.....: 1,93
 Ao Município.....: 0,56
 Ao Ministério Público...: 1,35
 Total.....: 45,55
 Depósito Prévio.....: 69,55
 devolver.....: 24,00

judicial

Assinatura Funcionário

[Assinatura]



Município de Guarujá - Estado de São Paulo - Poder Executivo
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

GUIA DE RECOLHIMENTO DE EMOLUMENTOS MUNICIPAIS - G.R.E.M

Pagador: EDGARD COLOMBO JUNIOR - CPF: 873.531.568-72

Inscrição Relacionada:

CPF: 873.531.568-72

Guia: 2017.015151

INSTRUÇÕES GERAIS:

Caso o pagamento não seja efetuado até esta data deverá ser emitida uma nova guia.

Guia válida somente no original.

Consulte o site www.guaruja.sp.gov.br e verifique a rede bancária credenciada.

OUTROS INFORMES JULGADOS NECESSÁRIOS:

EMOLUMENTOS REF CERTIDÃO Nº 457/2017.

RECEITAS RELACIONADAS:

1.6.0.0.13.04.01 (093) SERV EXP DE CERTIFICADOS - SEDE

151,00

TOTAL DE RECOLHIMENTO

151,00

PROCESSO - 2017/012204

Vencimento	Nº do Documento	Data do Documento	CPD	Nosso Número	Valor do Documento
11/09/2017	2017.015151	11/09/2017	0040038-8	0000015126-2	151,00

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - RECIBO DO PAGADOR

Corte na linha pontilhada



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
GREM 2017

Local de pagamento PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS BANCÁRIAS DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS CREDENCIADAS					Vencimento 11/09/2017	
Beneficiário MUNICÍPIO DE GUARUJÁ - 44.959.021/0001-04					CPD 0040038-8	
Data do documento 11/09/2017	Nº documento 2017.015151	Parcela 1	Espécie R\$	Data processamento 11/09/2017	Nosso número 0000015126-2	
Instruções (Texto de responsabilidade do beneficiário) - ESTA GUIA PODERÁ SER PAGA ATÉ A DATA DO VENCIMENTO. - CASO O PAGAMENTO NÃO SEJA EFETUADO ATÉ ESTA DATA DEVERÁ SER EMITIDA UMA NOVA GUIA. - ESSA GUIA É VÁLIDA SOMENTE NO ORIGINAL. - CONSULTE O SITE www.guaruja.sp.gov.br E VERIFIQUE A REDE BANCÁRIA CREDENCIADA.					(=) Valor documento 151,00	
					(-) Desconto / Abatimentos	
					(-) Outras deduções	
					(+) Mora / Multa	
					(+) Outros acréscimos	
					(=) Valor cobrado	
Pagador EDGARD COLOMBO JUNIOR - CPF: 87353156872 RUA LARGO PAISSANDU, 51, CENTRO - SAO PAULO - SP - CEP 01034040						
					Cód. baixa: 0000015126-2	

Autenticação mecânica

81850000001 1 51001780201 5 70911004003 0 80000015126 3



Corte na linha pontilhada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ18405929320. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056DB.

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

Processo nº: 0017773-69.2011.8.26.0100

Requerente : Badra S.A.

Requerido : Badra S.A.

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

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. HISTÓRICO
2. PRELIMINARES
3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ARRECADADO
4. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO
5. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
6. ANEXO 2 – IMAGENS DA ÁREA AVALIANDA
7. ANEXO 3 - VISTA AÉREA DA ÁREA
8. ANEXO 4 – PROJETO COMPLETO – FOLHA ÚNICA – DESMEMBRAMENTO
9. ANEXO 5 – IPTU DA GLEBAS (A, B, C, D e E)
10. ANEXO 6 – REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ - CERTIDÃO Nº 9.232
11. ANEXO 7 – MATRÍCULA Nº 3683 – ÁREA AVALIANDA
12. ANEXO 8 – REQUERIMENTO E CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 457/2017
13. ANEXO 9 – IPTU EM DUPLICIDADE DA GLEBA 5 CITADA NA CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (FL.1 LINHA 21)

2013 de 05/05/2013
Juiz de Direito
Alfredo Luiz Kugelmas Filho

Pesquisas realizadas para determinação da área avalianda:

a) Prefeitura de Guarujá – este signatário deu entrada em requerimento na data de 25/04/2017 junto à Prefeitura Municipal de Guarujá a fim de obter a perfeita localização do imóvel avaliando, bem como efetuou o devido pagamento da Guia de Recolhimento de Emolumentos Municipais, para obtenção da Certidão obtida em 02/09/2017 (em anexo).

A Certidão de Uso e Ocupação de Solo (cópia anexa), aponta o local como **Área de Preservação Permanente APP**, e ser **área tombada pelo Condephaat** (pag. 1 linha 25).

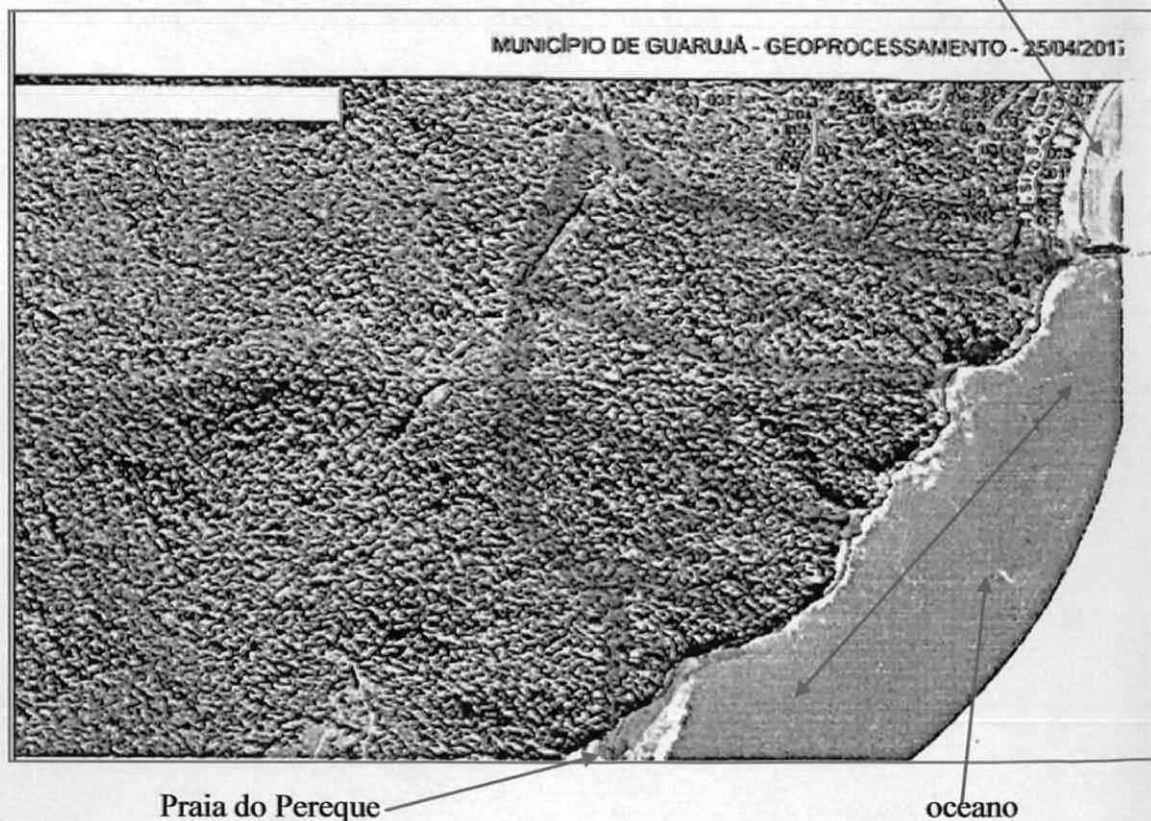
O imóvel, após ampla pesquisa na Prefeitura de Guarujá, foi determinado junto à faixa da marinha (oceano) a partir da costa no final da Praia do Pereque, e acompanhando a costa, em toda extensão, seguindo da costa e limitada pela cota do espigão (ponto alto que segue a montanha no sentido longitudinal), até chegar na área verificada junto ao condomínio Tijucopava.

b) Condomínio Tijucopava (Administração – tel. 13-3305 1299), com verificação “in loco” na Rodovia Ariovaldo de Almeida Viana (SP 61) km 14,8. Há utilização da área indicada como Área 5 de 40.000 m² na ponta da Rua 8, conforme Relatório Fotográfico em anexo.

2. PRELIMINARES

Atendendo despacho proferido pelo digno Promotor de Justiça, e em cumprimento à determinação para reavaliação do bem imóvel arrecadado, este signatário efetuou nova diligência ao local, localizado no município de Guarujá a cerca de 100 km de São Paulo. Tendo em vista Laudo de Avaliação apresentado em 11/12/2012, com os documentos obtidos à época e complementados na apresentação deste trabalho.

Foto ilustrativa com identificação das subdivisões – Praia do Tijucopava



NOTA: Tendo em vista os dados constantes na Matrícula de nº 3.683 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, a exata poligonal topográfica somente poderá ser traçada com utilização de equipamento e geo referenciamento, abrindo-se picadas na mata densa para determinação dos marcos divisórios.

A micro região do imóvel avaliando possui as seguintes características:

- Planialtimetria: aclave pronunciado
- cobertura vegetal: mata nativa com espécies de médio e grande porte
- parâmetros do solo: solo argiloso com incidências rochosas e boa permeabilidade
- pluviometria: vide abaixo valores médios medidos
- erosão: não há indicação de erosão que ocorra na área inspecionada
- temperatura: vide abaixo valores médios medidos

Índice pluviométrico médio ao longo do ano

Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maior	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
325	319	316	243	175	114	108	102	152	223	213	266

Temperaturas médias ao longo do ano

Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maior	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
25	25.2	24.4	22.2	20.4	18.8	18.6	19.2	20.1	21.5	22.6	23.4

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - Imóvel denominação: balneário Praia Branca - Fazenda Tom – Gleba III

Características do imóvel avaliando: mata nativa. Serra do Guararú

De acordo com a Certidão nº 457/2017 de uso e Ocupação do Solo, da Prefeitura Municipal de Guarujá, as áreas avaliandas registradas no Cadastro Municipal sob nº: 3-0662-001-000 (Gleba A), 3-0662-002-000 (Gleba B), 3-0662-003-000 (Gleba C) e 3-0662-004-000 (Gleba D), (vide planta anexa Projeto Completo – Desmembramento de Área) serão admitidos usos desde que compatíveis com o objetivo de preservação do setor, referentes a:

- Pesquisa
- Educação
- Ecoturismo sustentável
- Atividades humanas

E demais exigências citadas no documento citado.

Há uma observação na Fl. 3 linha 23 da Certidão nº 457/2017 de Uso e Ocupação do Solo referente a Gleba E (indicada como V), onde cita haver outro cadastro de nº:3-1305/001/000.

Portanto junto à Prefeitura Municipal de Guarujá há duplo lançamento com indicação de titularidade diversa na área denominada de Gleba E da Área III.

Conforme este trabalho, e identificando a área em 5 subdivisões de acordo com IPTU da Prefeitura Municipal de Guarujá (anexos) temos:

Badra S.A. - Processo nº 0017773-69.2011				
Área Fazenda TOM - Gleba III				
item	Descrição	Área (m²)	IPTU (Cadastro)	testada (m)
1	Gleba III - A	60.000,00	3-0662-001-000	580,00
2	Gleba III - B	130.000,00	3-0662-002-000	260,00
3	Gleba III - C	180.000,00	3-0662-003-000	410,00
4	Gleba III - D	437.500,00	3-0662-004-000	745,00
5	Gleba III - E	40.000,00	3-0662-005-000	180,00
Total		847.500,00		2.175,00

Obs. Pelos IPTUs indicados temos 2.175,00 m de costa frente para o oceano (indicado na Planta Projeto Completo – em anexo)

2.2 Do imóvel

Área terreno: conforme matrícula nº 3.683 (22/10/1.976) = 847.500,00 m²

Documento anterior: Certidão nº 9.232 do Registro de Imóveis de Guarujá

Descrição: - “uma gleba de terras (Gleba III) com 847.500,00 m² (oitocentos e quarenta e sete mil e quinhentos metros quadrados), parte da Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, hoje Fazenda Tom, situada na Ilha de Santo Amaro, distrito e município e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, parte esta cujo perímetro começa no ponto assinalado na planta de aquisição como nº 317 (trezentos e dezessete), segue acompanhando uma linha assinalada à tinta vermelha pelo espigão divisor das águas do Rio Perequê-Mirim e outros pequenos Rios que esgotam para o Oceano, até a costa, dividindo até aqui com a outra parte do Sítio Perequê, que foi adquirido por Da. Maria José de Oliveira Sayão; em seguida acompanha a costa em direção NE e depois na direção Norte, sempre acompanhando a costa até encontrar a Cachoeira da Praia Brava, sobe esta Cachoeira, dividindo com terras que dizem pertencer à Fazenda Nacional e segue pelo espigão divisor das vertentes até o ponto de partida estando o perímetro desde o encontro da Cachoeira de Praia Brava até o ponto de partida assinalado por um traço à tinta amarela, na mesma planta que foi assinada no ato da escritura de 16 de dezembro de 1.966, tendo ficado uma via arquivada nas notas do 8º Cartório da Cidade de Santos, deste Estado, sendo que neste ato as partes assinam uma planta em três vias, ficando uma via arquivada nestas notas (13º Cartório da Capital / SP) planta esta obtida graficamente na escala 1:5000.”

Obs. Da estrada que segue rumo Guarujá – Bertioga a propriedade não tem acesso (somente pelo mar), podendo-se notar a mata densa e o espigão no alto da montanha, a partir do qual em direção à costa, é a área avalianda, e segue pela costa, da ponta da Praia do Pereque, seguindo pelo espigão até a Cachoeira da Praia Brava indo encontrar a cerca que se observa no Condomínio Tijucopava, em foto no Relatório Fotográfico.

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012

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

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

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

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

Obs. Recurso Extraordinário relatado pelo Ministro Teori Zavasck, em 31 de março de 2016, agora acolhido em norma técnica brasileira.

Na norma ABNT NBR 14653-3, Avaliação de Imóveis Rurais - os ativos ambientais (AA), passaram a fazer parte do valor do imóvel.

Item 7.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, ou seja:

*AA é o valor do ativo ambiental, quando considerado pelo engenheiro de avaliações;
PA é o valor do passivo ambiental, quando considerado pelo engenheiro de avaliações.*

VALOR DO IMÓVEL

Valor considerado para venda em lotes - Área urbanizável

Utilizando-se conceitos do Método Involutivo, que "identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, e utilizando-se da norma para Avaliação de Glebas Urbanizáveis (NBR 8951) obtém-se o valor do imóvel avaliando.

MÉTODO INVOLUTIVO

onde:

V_f = valor total apurado na venda dos lotes resultantes do loteamento hipotético

$\rightarrow X$ = valor da gleba bruta (avaliada)

D_T = despesas totais = custo administrativo financeiro + custo de urbanização

$D_T = D_c + D_u$ onde

D_c = despesas com a compra da gleba bruta (certidões, registros, impostos, ...)

D_u = despesas de urbanização (tabela abaixo)

Adotando-se como custo administrativo e financeiro: 30% do valor da urbanização

$$V_f = X - D_c - D_u$$

Para Julho/2017 Os custos de urbanização para um módulo de 1.000,00 m² de área útil (área de lotes) é de: R\$65.281,02 / 1.000,00 m² (Ed. Pini Guia da Construção / Setembro 2017)

Avaliação de Glebas

Mês e ano	Soluções de Urbanização	CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ POR 1.000 M² DE ÁREA ÚTIL)									
		TERREPLANEJAMENTO			MATE DE ÁREA PAVIMENTADA	MATE DE FLORESTA	DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS PLANTADAS		PROTEÇÃO	MATE DE URBANIZAÇÃO PÚBLICA	TOTAL
		LEVE	MÉDIO	PESADO			CALEBRAS	GRUPO E SÁBULOS			
jul/16	1.742,39	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.712,87	14.694,97	6.189,24	4.998,45	13.120,42	2.377,68	62.217,38
ago	1.743,40	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.716,40	14.832,36	6.189,74	4.998,40	13.652,95	2.377,88	62.888,45
set	1.743,58	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.716,40	14.831,36	6.188,74	4.998,58	13.652,95	2.377,88	62.888,48
out	1.747,89	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.714,78	14.842,74	6.213,03	4.981,23	13.649,72	2.385,82	62.928,54
nov	1.748,99	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.711,89	14.900,31	6.212,88	4.981,23	13.649,72	2.385,82	62.927,22
dez	1.758,18	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.712,30	14.901,13	6.211,09	4.981,23	13.649,72	2.385,82	62.947,86
jan	1.751,28	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.717,73	14.948,32	6.212,82	4.988,48	13.649,72	2.385,82	62.947,86
fev	1.752,38	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.721,43	14.962,53	6.213,40	4.984,08	13.649,72	2.385,82	63.042,87
mar	1.753,41	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.720,19	14.968,20	6.213,40	4.979,58	13.672,28	2.379,88	63.057,48
abr	1.754,51	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.719,42	14.945,10	6.209,89	4.980,63	13.641,63	2.379,58	63.062,38
mai	1.755,62	1.172,44	3.142,20	8.064,71	6.714,94	14.909,48	6.208,14	4.892,77	13.649,72	2.379,58	62.988,44
jun	1.756,73	1.194,57	3.169,33	8.093,84	6.875,33	15.315,09	6.354,74	5.884,11	13.774,38	2.434,21	63.988,25
jul/17	1.757,84	1.207,87	3.177,63	8.102,14	7.392,86	15.752,63	6.413,23	5.117,49	13.918,91	2.441,22	65.281,02
VARIÁÇÕES % REFERENTES AO ÚLTIMO MÊS											
mês	0,06	0,09	0,26	0,18	7,52	2,86	0,92	2,82	1,42	0,29	2,18
acumulado no ano	6,44	3,82	1,13	0,44	10,13	5,71	3,25	2,74	2,34	2,32	3,71
acumulado em 12 meses	8,89	3,82	1,13	0,44	18,12	7,20	3,62	2,38	6,89	2,67	4,92

Observações: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área de lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pós-Plano" da empresa Engenharia Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte de 3ª edição (1988) do livro "Dimensionamento Territorial" - Editora PINI. Os valores são atualizados mensalmente por pesquisa na cidade de São Paulo.

*No preço total devem ser acrescentados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.

Quadro de Áreas

Área total = Área 1 + Área 2 + Área 3 + Área 4 + Área 5

Aproveitamento considerado da área total, levando-se em conta fatores ambientais = 35%

Badra S.A. - Processo nº 0017773-69.2011				
Área Fazenda TOM - Gleba III				
item	Descrição	Área (m²)	Área considerada (35%)	Valor da gleba
1	Gleba III - A	60.000,00	21.000,00	3.885.000,00
2	Gleba III - B	130.000,00	45.500,00	8.417.500,00
3	Gleba III - C	180.000,00	63.000,00	11.655.000,00
4	Gleba III - D	437.500,00	153.125,00	28.328.125,00
5	Gleba III - E	40.000,00	14.000,00	2.590.000,00
Total		847.500,00	296.625,00	54.875.625,00

Custo hipotético para área ser transformada em Loteamento

*Ref. Julho /2017)

Valor custo de urbanização = (296.625,00 /1000) x *65.281,02 = 19.363.982,56

Valor do m² adotado para o loteamento: R\$185,00 / m²

Custo administrativo / financeiro = 0,30 VL = 0,30 x 19.363.982,56 = 5.809.194,77

Valor final = Valor venda da gleba - Custo Administrativo Financeiro - Valor de custos de urbanização

Vf = 54.875.625,00 - 5.809.194,77 - 19.363.982,56 = 29.702.447,68

Vimóvel avaliando = 29.702.447,68

Arredondando temos

Vt = R\$29.700.000,00 (vinte e nove milhões e setecentos mil reais).

Tendo em vista a dificuldade de obtenção de áreas similares ao imóvel avaliando, é utilizado o Método Comparativo, procedendo-se a pesquisa para determinar o valor de metro quadrado no condomínio confrontante e coletadas amostras aplicando-se um redutor sobre o valor das ofertas para devida homogeneização, levando-se em conta a questão de projetos aprovados para o lote.

Informações nos condomínios Tijucopava, São Pedro e Iporanga
lotes em torno de 1.000,00 até 4.000,00 m²:

Lotes com aprovação: 300,00 a 400,00 / m²

Lotes sem aprovação: 150,00 a 200,00/ m²

a) Local: Tijucopava

Área: 1.609,00 m²

Tipo: terreno livre

Valor pedido: R\$1.650.000,00

Contato: Praias Imobiliária – tel. (13) 3398-4000 / (13) 98855-9010

Valor m² homogeneizado: R\$287,00



b) Local: Tijucopava

Área: 2.050,00 m²

Tipo: terreno livre

Valor pedido: R\$950.000,00

Contato: Factual Negócios Imobiliários – tel.(13)3398-1400

Valor m² homogeneizado: R\$226,00



c) Local: Tijucopava

Área: 1.700,00 m²

Tipo: terreno livre

Valor pedido: 1.500.000,00

Contato: Conceito Imóveis Guarujá – tel. (13) 3395-8255

Valor m² homogeneizado: R\$310,00



d) Local: Tijucopava

Área: 2.200,00 m

Tipo: terreno livre

Valor pedido: R\$1.600.000,00

Contato: Conceito Imóveis Guarujá – tel. (13) 3395-8255

Valor m² homogeneizado: R\$305,00



e) Local: Tijucopava

Tipo: terreno livre (frente para o mar – c/. projeto aprovado)

Área terreno: 1.549,00 m²

Valor pedido: R\$4.000.000,00

Contato: Renato Cezar Imóveis – tel. (47) 3373-0411

Valor m² homogeneizado: R\$301,00



Valor m² adotado para terreno livre s/. aprovação Condomínio Tijucopava = R\$185,00

4. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

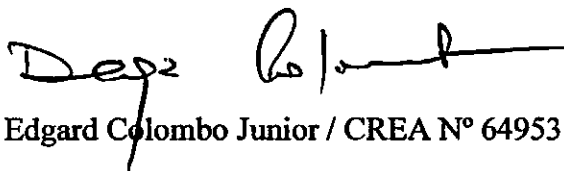
Tendo em vista a área considerada, de acordo com as atuais condições de mercado, dos parâmetros adotados e conforme documentos em anexo, apresento a reavaliação do imóvel denominado Fazenda Tom / Praia do Pereque / Gleba III, localizado no município de Guarujá, com área total de 847.500,00 m² (~ 84,75 ha), conforme Matrícula de nº 3.683 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá e documentos em anexo, pelo valor total de R\$ R\$29.700.000,00 (vinte e nove milhões e setecentos mil reais).

Obs. As medidas deverão ser objeto de levantamento topográfico georeferenciado, para determinação da perimetral topográfica e demais elementos.

Nada mais havendo a relatar, coloco-me a disposição de V. Exa. para qualquer esclarecimento, encerrando este trabalho que consta de 8 (oito) folhas impressas num só lado e 9 (nove) anexos, estando todas rubricadas e esta última datada e assinada.

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

São Paulo, 20 de setembro 2.017



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

Largo do Paissandu, 51 cj.508
tel.3221-5664 e cel.98326-1952

CEP 01034-010 Centro SP / Cap.
e-mail:engenheirocolombo@gmail.com

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1ª V. Falências e Recuperações Judiciais Foro Central São Paulo
Processo Nº: 0017773-69.2011.8.26.0100 / Falência : BADRA S.A

Rodovia Guarujá – Bertioga SP 61 – Rodovia Ariovaldo do Almeida Viana



Pórtico de identificação Parque Serra do Guararú na estrada



Vista do espigão a partir da rodovia, onde para traz em sentido do Oceano Atlântico é a área avalianda



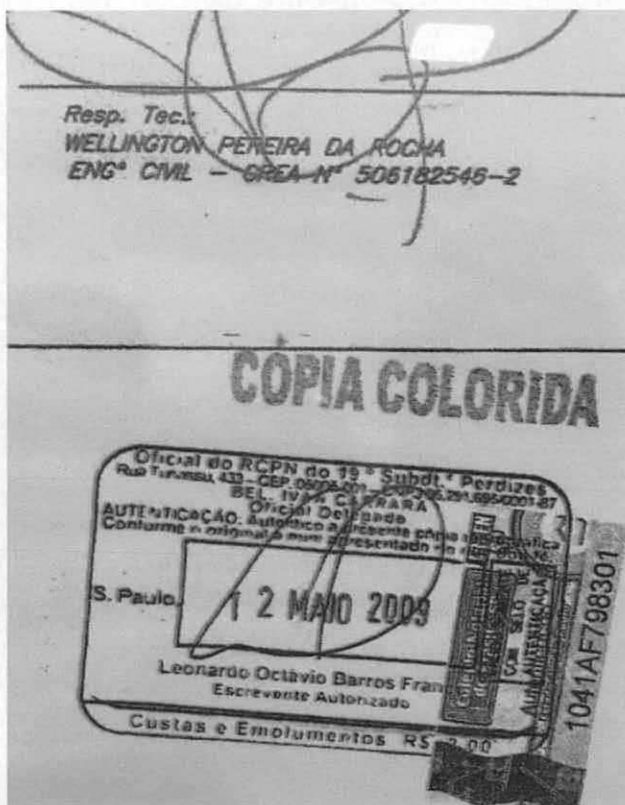
Trecho da rodovia sentido Bertiooga



Entrada para o Condomínio Tijucopava (~ km 14,8)



Planta no escritório da Administradora do Condomínio Tijucopava indicando a Gleba E em documento no RCPN 19º - Cartório de Registro de Pessoas Naturais Rua Turiassu, 433 /Cap. / SP



Ilhota em frente da Rua 8 no Condomínio Tijucopava



Rua 8 – final do condomínio



Cerca confrontante Área BADRA – Área Condomínio Tijucopava



Tipo de vegetação existente e aclone do terreno



Vista da Praia do Condomínio Tijucopava
a partir do patamar da Rua 8



Vista ao longe da Praia do Pereque



Patamar de acesso a sanitários em quiosque
ao fim da Rua 8



Sanitários no patamar ao final da Rua 8



Guarita na Rua 8 – estacionamento



Cartaz com restrições de acesso a praia



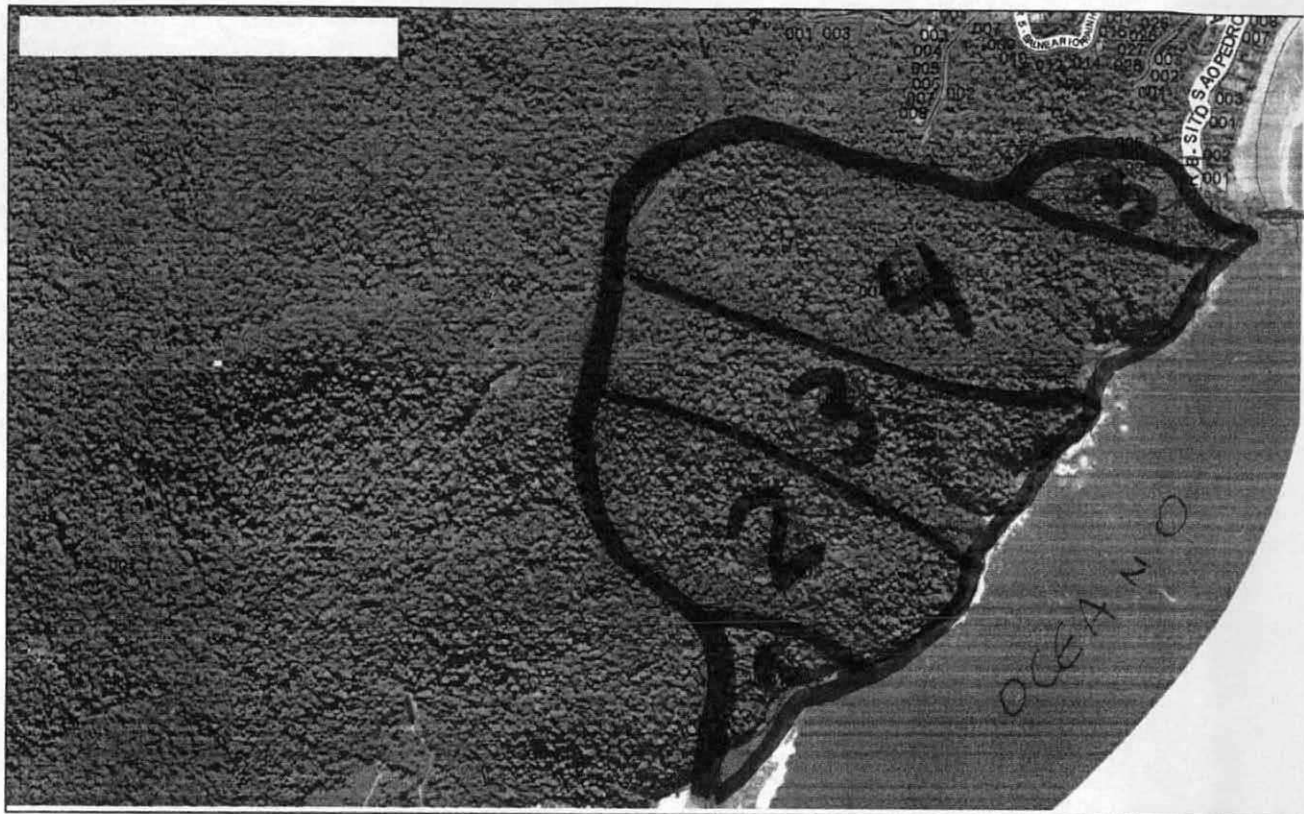
À direita na foto acesso à praia



Foto aérea com indicação da entrada do condomínio Tijucopava / Praia São Pedro



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ - GEOPROCESSAMENTO - 25/04/2017



Marcação ilustrativa das glebas

item	Descrição	Área (m²)
1	Gleba III - A	60.000,00
2	Gleba III - B	130.000,00
3	Gleba III - C	180.000,00
4	Gleba III - D	437.500,00
5	Gleba III - E	40.000,00
Total		847.500,00

Praia do Pereque

Ilhota na ponta do Condomínio Tijucopava



417
8

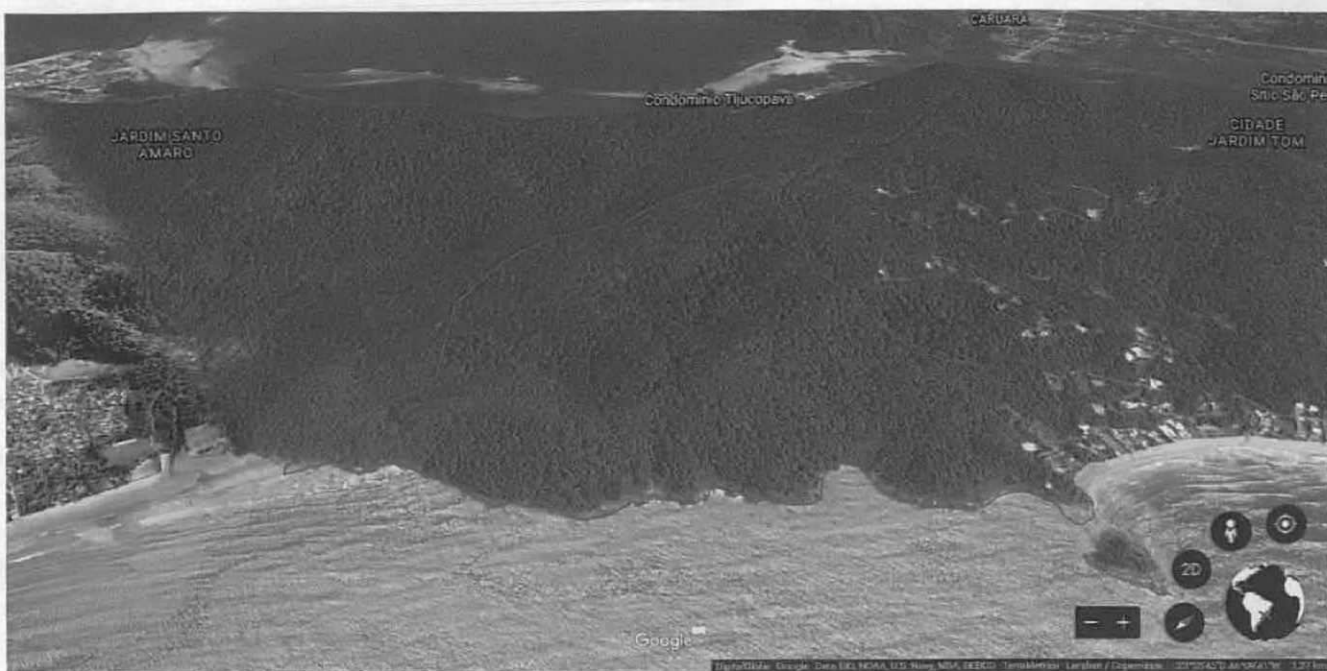
[Handwritten signature]

IMAGENS BADRA S/A

<https://earth.google.com/web/@-23.91798178,-46.17394103,97.8572028a,6641.81514848d,35y,0.00000001h,22.68922456t,-Or>

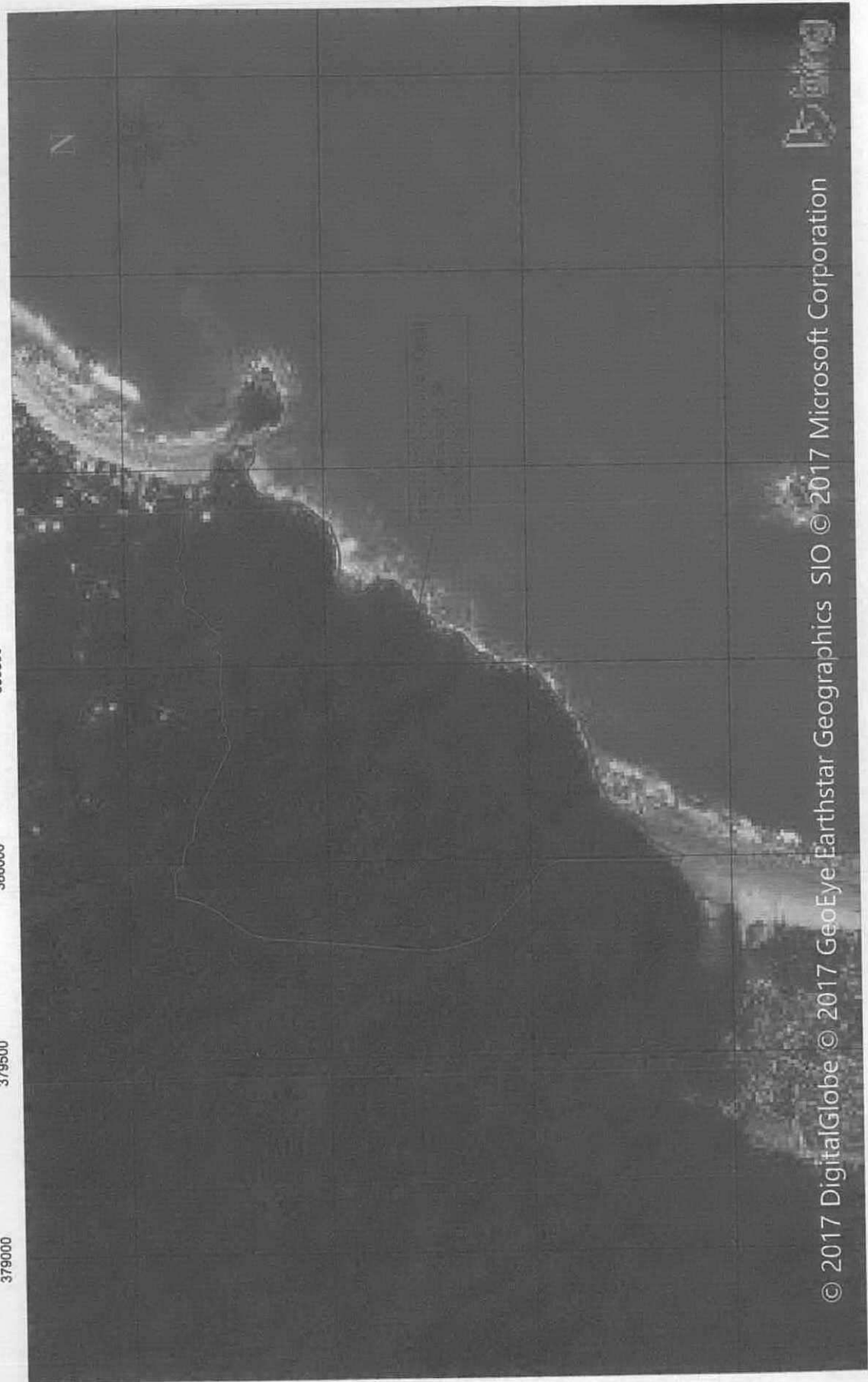


419



379000 379500 380000 380500 381000 381500 382000

7355000 7354500 7354000 7353500



© 2017 DigitalGlobe © 2017 GeoEye Earthstar Geographics SIO © 2017 Microsoft Corporation

Nota metodológica:
A poligonal representada pela referida Fazenda Tom, de propriedade da BADRA S.A., fora digitalizada de planta física.
A poligonal está com área e localização geográfica aproximadas.
Imagem cedida pelo software AutoCad em coordenadas geográficas sistema UTM, datum SIRGAS 2000.

TÍTULO: Previsão de poligonal. Área da matrícula nº 9232 do Cartório de Registro de Imóveis do Guarujá
Falência: BADRA S.A.
Processo: 0017773-69.2011.8.26.0100
1ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de SP

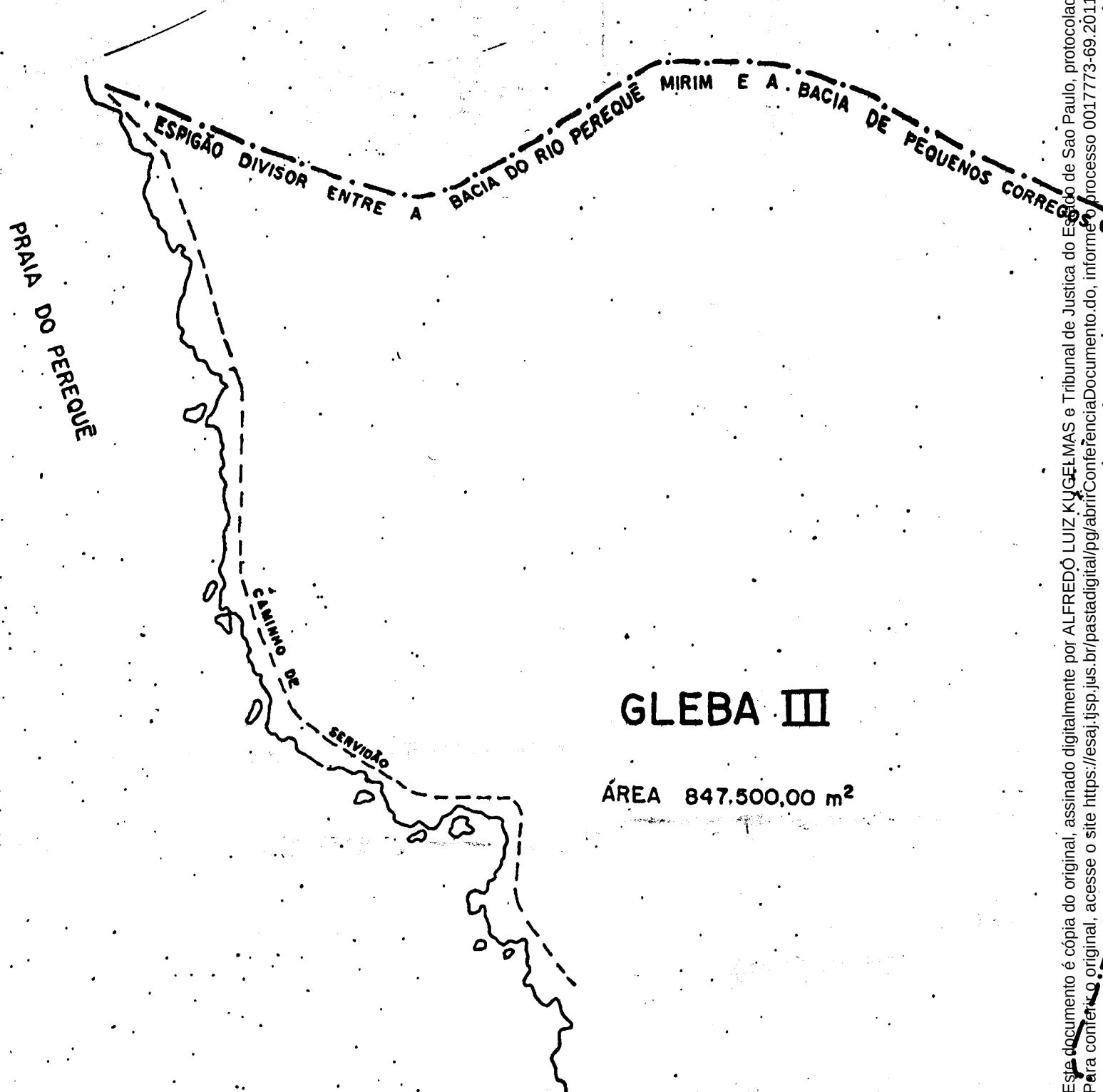
FÉRENTO ADICIONAL		Eng. Civil Edgard Colombo
ESCALA	1: 20.000	FOLHA
DATA	01/05/2017	Única
RESP. TÉCNICO	Eng. Florestal Gustavo Dobner	

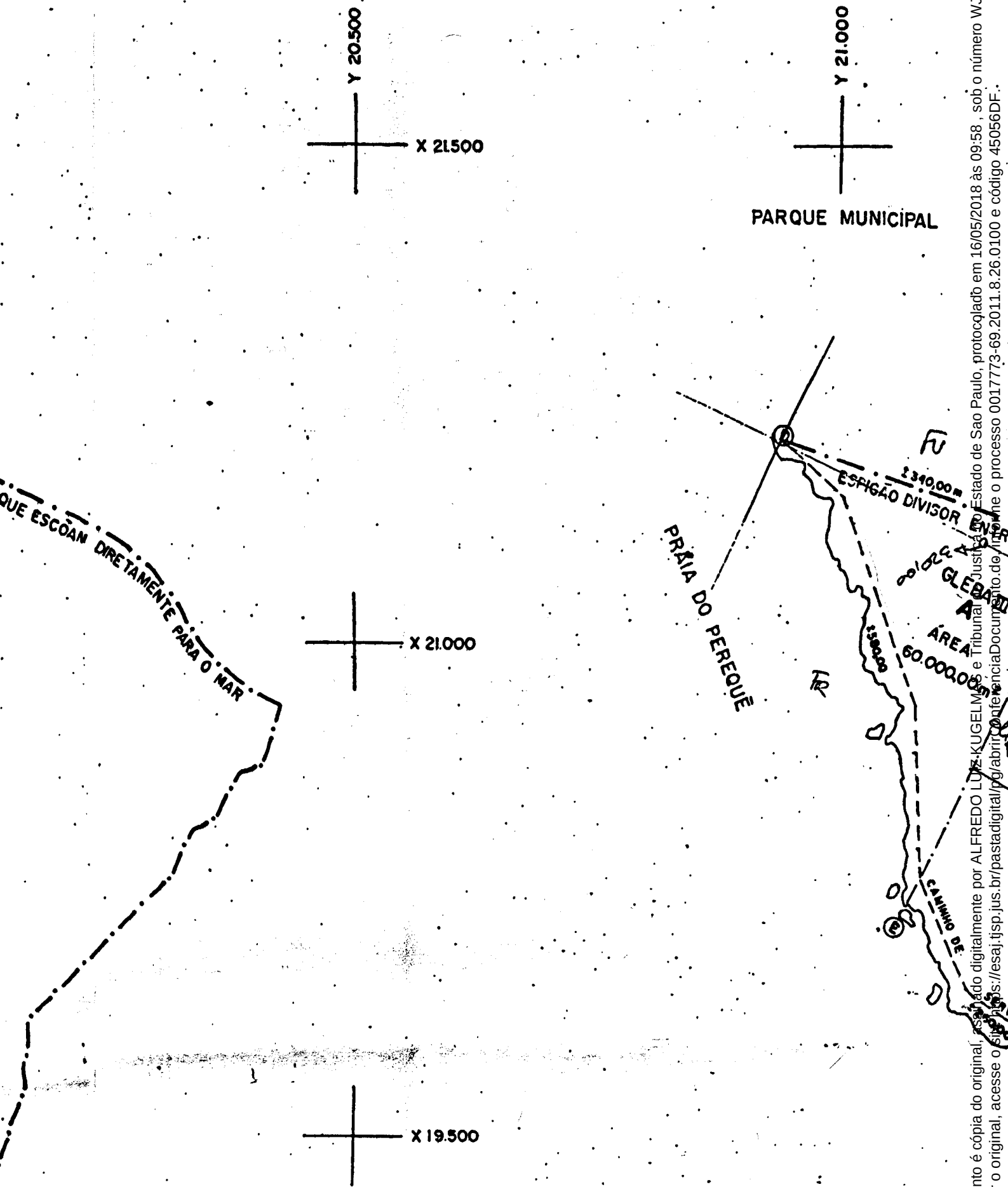
420
8

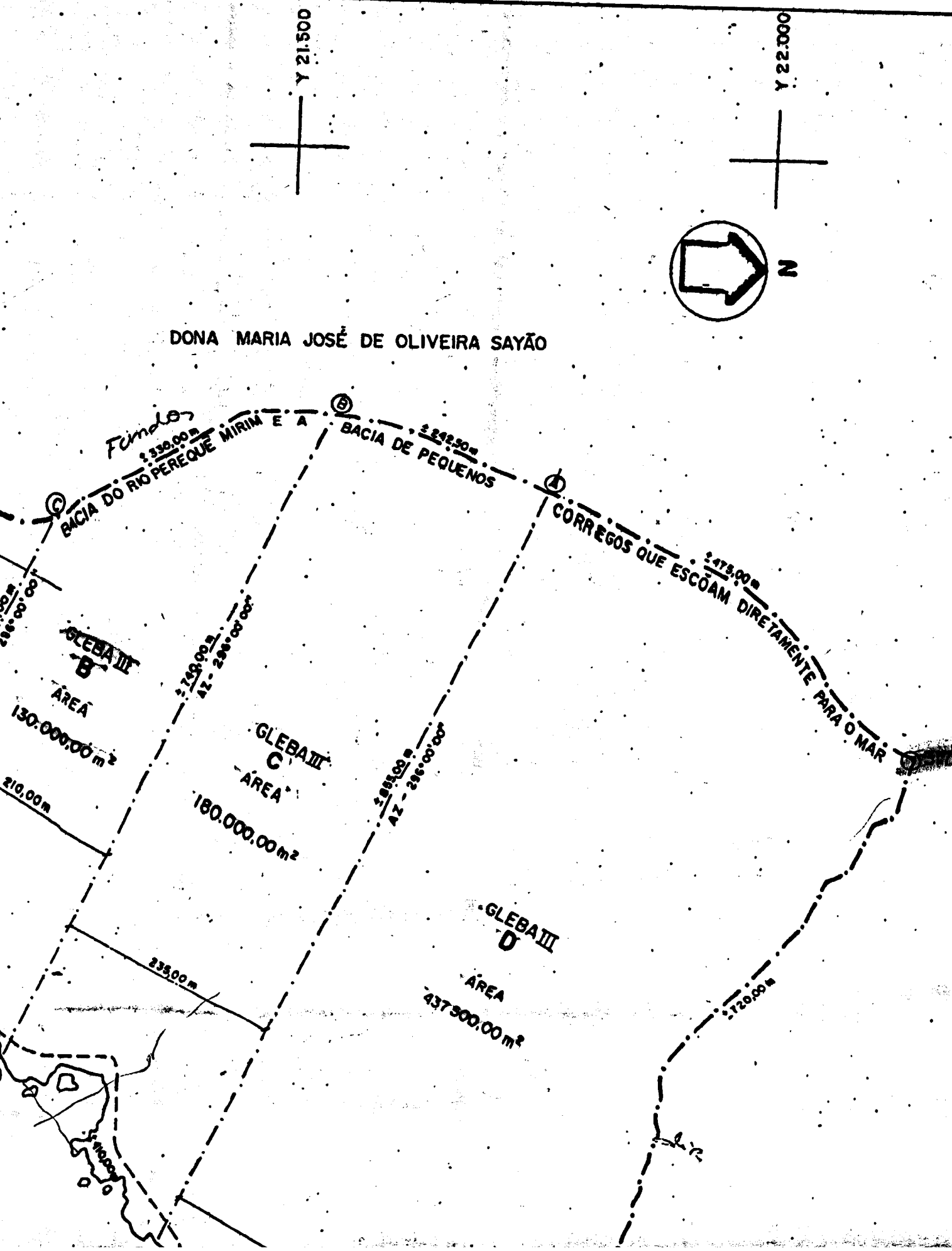
fls. 518

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ18405929320. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056DF.

PARQUE MUNICIPAL







DONA MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA SAYÃO

OBSERVAÇÕES

OBS.1- FONTE DE DADOS: PLANTA ARQUIVADA NO 8º CARTÓRIO DE SANTOS JUNTO À ESCRITURA
16 DE DEZEMBRO DE 1966.

OBS.2- SUPERFÍCIE TOTAL DA ÁREA: (FONTE DE DADOS) 847.500,00 m².

DESMEMBRAMENTOS: POR PROCESSO NUMÉRICO SEM IMPLANTAÇÃO DEFINITIVA.

OBS.3- NÃO FOI CONTRATADO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO ATUALIZADO DA ÁREA.

P.º 8584/2004/93
Fl. 02

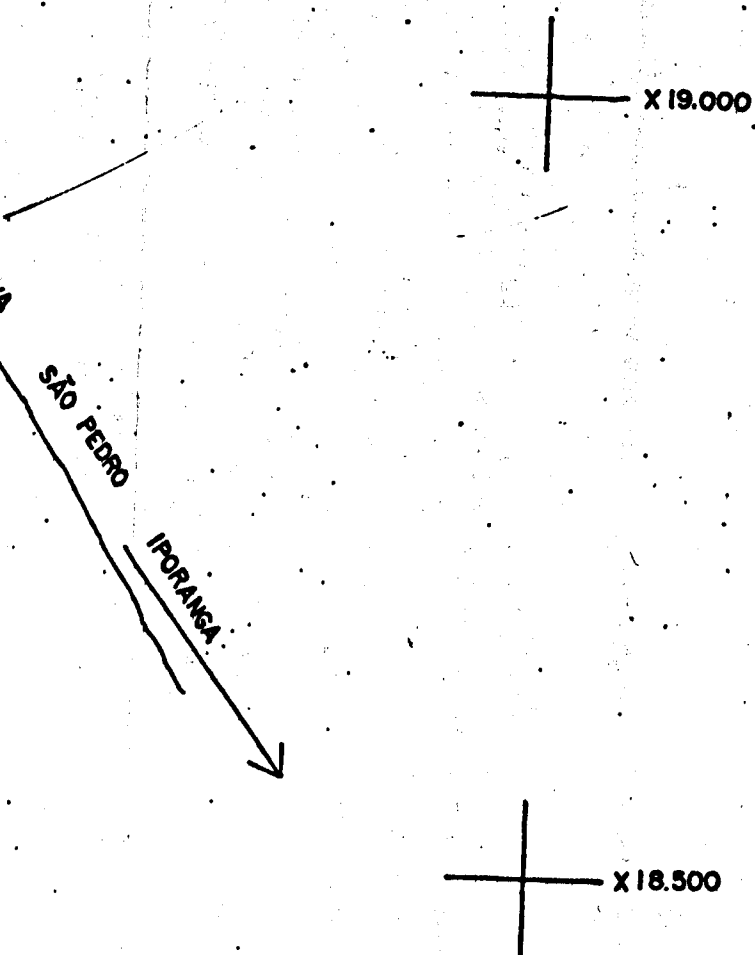
PROJETO COMPLETO

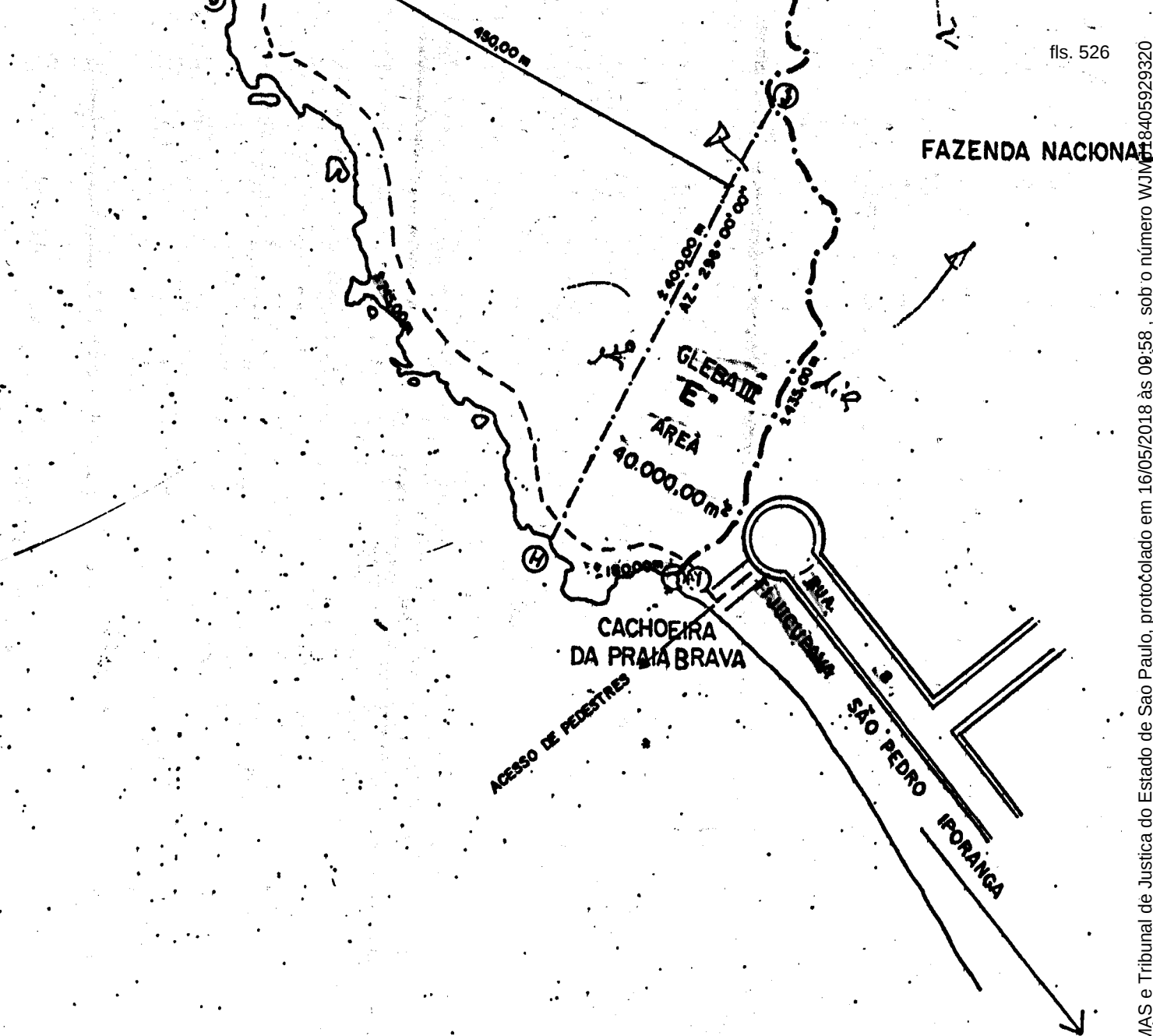
FOLHA ÚNICA

ASSUNTO: DESMEMBRAMENTO DE ÁREA.

21-0662-01-00510

SITUAÇÃO ATUAL





SITUAÇÃO PRETENDIDA

PROPRIETÁRIO: BADRA S. A.

35
fls. 527.

LOCAL: FAZENDA TOM - PRAIA DO PEREQUÊ - GUARUJÁ - SP.

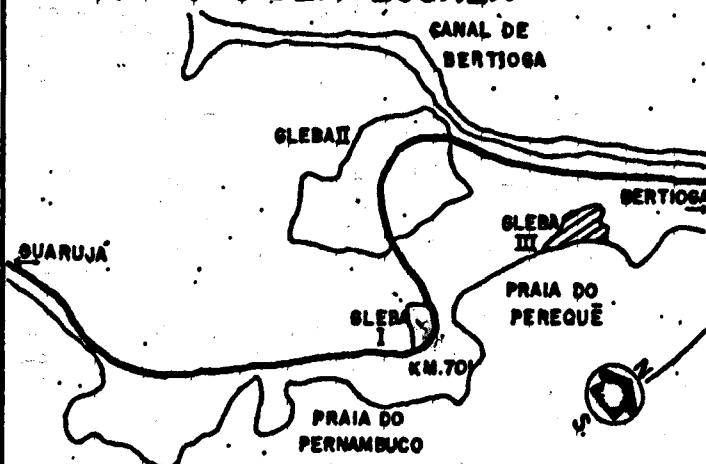
GLEBA III

ZONA:

ESCALA: 1:5000

UNIDADE: METRO

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO É POR PARTE DA PREFEITURA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.

Michael Faria
PROPRIETÁRIO

QUADRO DE ÁREAS

SITUAÇÃO ATUAL:

GLEBA III = 847.500,00 m²

SITUAÇÃO PRETENDIDA:

GLEBA III A = 60.000,00 m² ✓

GLEBA III B = 130.000,00 m² ✓

GLEBA III C = 180.000,00 m² ✓

GLEBA III D = 437.500,00 m² ✓

GLEBA III E = 40.000,00 m² ✓

Roberto Barbosa
AUTOR DO PROJETO

ENG. RESPONSÁVEL: ROBERTO BARBOSA CHEDD
CREA: 117.708 REG. PREF.: ZO 13.540
ART: 060.1177087.95.006

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ

APROVADO

PROCESSO N.º 8584/28042/95

ALVARÁ N.º 0310/95

Região de Lira Quelton

Eng. Civil/CA

DATA 31/05/19 95

DIRETOR DO C

MODIFICAÇÃO
LOTAMENTO

- SP.

METROS

OBJETO NÃO IMPLICA,
CONHECIMENTO DO
ENO.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
A GHEDINI
40-0

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		IPTU 2017	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO					
COMPROVANTE DE NÃO ENTREGA		CADASTRO	EXERCÍCIO	N.E.	
1ª 2ª 3ª Tentativa		3-0662-001-000	2017	00	
Vejando		EMIÇÃO	AVISO		
Não foi atendido		30/12/2016	076619		
Desconhecido		PROPRIETÁRIO			
Prédio demolido		BADRA S/A			
Mudou-se / Desabitado		COMPROMISSÁRIO			
Mudou-se / Habitado					
Número inexistente		ENDEREÇO DE ENTREGA			
Recusou-se a receber		RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000			
Outros / Especificar no verso		PINHEIROS			
		05412-001 SAO PAULO - SP			
Data 1ª tentativa		ENDEREÇO DO IMÓVEL			
Entregador		OCEANO ATLANTICO -			
Data 2ª tentativa		BAL PR BRANCA - GLEBA III-A FAZENDA TON			
Entregador		00000-000 GUARUJA - SP			
Data 3ª tentativa		DATA			
Entregador		ASSINATURA			

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		IPTU 2017	
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO					
PROPRIETÁRIO		Nº CARNE			
BADRA S/A				076619	
COMPROMISSÁRIO					
LOCAL DO IMÓVEL		CADASTRO		3-0662-001-000	
OCEANO ATLANTICO -					
BAL PR BRANCA - GLEBA III-A FAZENDA TON		EM PLACAMENTO		NÚMERO ANTIGO	
00000-000 GUARUJA - SP					
ENDEREÇO PARA ENTREGA		EXERCÍCIO		ANO BASE	
RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000		2017		2017	
PINHEIROS		VIGÊNCIA		12/12	
05412-001 SAO PAULO - SP		Nº PARCELAS		N.E.	
		12		00	
TIPO	CATEG.	PAV.	ANDAR	TESTADA	ÁREA DE TERRENO
00	00	00	00		580,00
ÁREA CONSTRÚDA	VALOR M2 DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DO IMÓVEL		
0,00	360,91	21.654.600,00	21.654.600,00		
ÁREA CONSTRÚDA	VALOR M2 CONSTRUÇÃO	FATOR OBSERV.	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	VALOR CRÉDITO	
0,00	0,00	0,0000	0,00	0,00	
NOTIFICAÇÃO RECIBO 2017		VALOR TAXA REM. LIXO	VALOR IMPOSTO	VALOR TOTAL LANÇADO	GOTA ÚNICA COM DESCONTO
		0,00	649.638,00	649.638,00	626.900,67
					VALOR DA 1ª PARCELA
					54.136,50

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ			
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS			
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO			
CADASTRO	Nº CARNE		
3-0662-001-000	076619		
EXERCÍCIO	N.E.	VALOR DA 1ª PARCELA	
2017	00	54.136,50	
PARCELAS	VENCIMENTO	VALOR	
ÚNICA	27/01/2017	626.900,67	
01/12	27/01/2017	54.136,50	
02/12	10/02/2017	54.136,50	
03/12	10/03/2017	54.136,50	
04/12	11/04/2017	54.136,50	
05/12	11/05/2017	54.136,50	
06/12	13/06/2017	54.136,50	
07/12	13/07/2017	54.136,50	
08/12	11/08/2017	54.136,50	
09/12	12/09/2017	54.136,50	
10/12	11/10/2017	54.136,50	
11/12	10/11/2017	54.136,50	
12/12	11/12/2017	54.136,50	

Sr. Contribuinte, até a data 30/11/2016, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site www.guaruja.sp.gov.br ou entre em contato pelo telefone (13) 33552299 ou 33444203. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto a municipalidade, favor desconsiderar este informativo.

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO	
CADASTRO	EXERCÍCIO	ANO BASE			
3-0662-001-000	2017	2017			
Nº CARNE	N.E.	EMIÇÃO			
076619	00	30/12/2016			
SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNE POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM GOTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCÊ É CORRENTISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE, NAS DATAS DE VENCIMENTO, SEM DE TARIFAS. PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNDO DESTE DOCUMENTO. AS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ.					
Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo:					
Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 39 e 173 ao 175) e suas atualizações.					
Lei Complementar nº 126/10 atualizada pelos Decretos nº 9.637/2011, 10.134/2012, 10.666/2013, 11.178/2014, 11.628/2015 e 11.996/2016					
O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 256, o prazo para impugnação deste é de 20 (vinte) dias.					



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUSCHEL e registrado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WPM1184059-29320. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056DF.



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

423
2

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **OCEANO ATLANTICO , GLEBA III-A FAZENDA TON - BAL PR BRANCA , GLEBA III-A FAZENDA TON-** sob Lançamento **3-0662-001-000**, Proprietário(a) **BADRA S/A** , o valor venal para o exercício de **2017**, de acordo com a **Lei Complementar nº 126/2010, Decreto nº 9637/2011** datado de **25/11/2011** é de:

Área do Terreno: **60.000,00 m2** Valor Venal **R\$ 21.654.600,00**

Vinte e Um Milhões, Seiscentos e Cinquenta e Quatro Mil e Seiscentos Reais

Área Edificada: **0,00 m2** Valor Venal **R\$ 0,00**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 21.654.600,00**

Vinte e Um Milhões, Seiscentos e Cinquenta e Quatro Mil e Seiscentos Reais

Certidão emitida no dia: **25/04/2017**

Término das informações referentes a esta Certidão

11/03/2017 2

Este documento é uma cópia da original, assinado digitalmente por ALFREDO LUZ KUGELMA S. e autenticado por uma autoridade de confiança. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056DF.

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

IPTU 2017

COMPROVANTE DE NÃO ENTREGA 1º 2º 3º ☐ Tentativa ☐ Não foi atendido ☐ Desconhecido ☐ Prédio demolido ☐ Mudou-se / Desabitado ☐ Mudou-se / Habitado ☐ Número inexistente ☐ Recusou-se a receber ☐ Outros / Especificar no verso Data 1ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____ Data 2ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____ Data 3ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____	CADASTRO 3-0662-002-000	EXERCÍCIO 2017	N.E. 00
	EMIÇÃO 30/12/2016	AVISO 076620	
	PROPRIETÁRIO BADRA S/A		
	COMPROMISSÁRIO		
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000 PINHEIROS 05412-001 SAO PAULO - SP		DATA ____/____/____	
ENDEREÇO DO IMÓVEL OCEANO ATLANTICO - BAL PR BRANCA - GLEBA III-B FAZENDA TON 00000-000 GUARUJA - SP		ASSINATURA _____	

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

IPTU 2017

PROPRIETÁRIO BADRA S/A		Nº CARNE 076620	
COMPROMISSÁRIO		CADASTRO 3-0662-002-000	
LOCAL DO IMÓVEL OCEANO ATLANTICO - BAL PR BRANCA - GLEBA III-B FAZENDA TON 00000-000 GUARUJA - SP		EMPLACAMENTO	NÚMERO ANTIGO
ENDEREÇO PARA ENTREGA RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000 PINHEIROS 05412-001 SAO PAULO - SP		EXERCÍCIO 2017	ANO BASE 2017
TIPO 00		VALOR M2 DO TERRENO 329,97	VALOR VENAL DO TERRENO 42.896.100,00
CATEG. 00	PAV. 00	VALOR M2 CONSTRUÇÃO 0,00	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 0,00
ANDAR 00	ÁREA DE TERRENO 260,00	VALOR TOTAL LANÇADO 1.286.883,00	VALOR DA 1ª PARCELA 107.240,25
ELEV. 00	ÁREA CONSTRUIDA 0,00	VALOR M2 DO TERRENO 329,97	VALOR VENAL DO TERRENO 42.896.100,00
BLTE 00	VALOR TAXA REM. LIXO 0,00	VALOR M2 CONSTRUÇÃO 0,00	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 0,00
Nº ANS 00	VALOR IMPOSTO 1.286.883,00	FATOR OBSOLESC. 0,0000	VALOR CREDITO 0,00
NOTIFICAÇÃO RECIBO 2017	VALOR TAXA REM. LIXO 0,00	VALOR IMPOSTO 1.286.883,00	VALOR CREDITO 0,00
VALOR TAXA REM. LIXO 0,00	VALOR IMPOSTO 1.286.883,00	VALOR TOTAL LANÇADO 1.286.883,00	VALOR DA 1ª PARCELA 107.240,25
VALOR TAXA REM. LIXO 0,00	VALOR IMPOSTO 1.286.883,00	VALOR TOTAL LANÇADO 1.286.883,00	VALOR DA 1ª PARCELA 107.240,25

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

CADASTRO 3-0662-002-000	Nº CARNE 076620
EXERCÍCIO 2017	N.E. 00
VALOR DA 1ª PARCELA 107.240,25	
PARCELAS	VENCIMENTO
ÚNICA	27/01/2017
01/12	27/01/2017
02/12	10/02/2017
03/12	10/03/2017
04/12	11/04/2017
05/12	11/05/2017
06/12	13/06/2017
07/12	13/07/2017
08/12	11/08/2017
09/12	12/09/2017
10/12	11/10/2017
11/12	10/11/2017
12/12	11/12/2017

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

CADASTRO 3-0662-002-000	EXERCÍCIO 2017	ANO BASE 2017
Nº CARNE 076620	N.E. 00	EMIÇÃO 30/12/2016

SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNE POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM COTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCÊ É CORRENTISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE, NAS DATAS DE VENCIMENTO, ISENTO DE TARIFAS. PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNDO DESTA DOCUMENTO. AS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ.

Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo:
 Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 39 e 173 ao 175) e suas atualizações.
 Lei Complementar nº 126/10 atualizada pelos Decretos nº 9.637/2011, 10.134/2012, 10.666/2013, 11.178/2014, 11.628/2015 e 11.998/2016
 O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 256, o prazo para impugnação deste é de 20 (vinte) dias.

Sr. Contribuinte, até a data 30/11/2016, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site www.guaruja.sp.gov.br ou entre em contato pelo telefone (13) 33562299 ou 33444203. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto a municipalidade, favor desconsiderar este informativo.





MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **OCEANO ATLANTICO , GLEBA III-B FAZENDA TON - BAL PR BRANCA , GLEBA III-B FAZENDA TON-** sob Lançamento **3-0662-002-000**, Proprietário(a) **BADRA S/A** , o valor venal para o exercício de **2017**, de acordo com a **Lei Complementar nº 126/2010, Decreto nº 9637/2011** datado de **25/11/2011** é de:

Área do Terreno: **130.000,00 m2** Valor Venal **R\$ 42.896.100,00**

Quarenta e Dois Milhões, Oitocentos e Noventa e Seis Mil e Cem Reais

Área Edificada: **0,00 m2** Valor Venal **R\$ 0,00**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 42.896.100,00**

Quarenta e Dois Milhões, Oitocentos e Noventa e Seis Mil e Cem Reais

Certidão emitida no dia: **25/04/2017**

Término das informações referentes a esta Certidão



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

IPTU 2017

COMPROVANTE DE NÃO ENTREGA 1º 2º 3º Tentativa ☐ Vencendo ☐ Não foi atendido ☐ Desconhecido ☐ Prédio demolido ☐ Mudou-se / Desabitado ☐ Mudou-se / Habitado ☐ Número inexistente ☐ Recusou-se a receber ☐ Outros / Especificar no verso	CADASTRO 3-0662-003-000	EXERCÍCIO 2017	N.E. 00
	EMISSION 30/12/2016	AVISO 076621	
	PROPRIETÁRIO BADRA S/A		
	COM PROMISSÁRIO		
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000 PINHEIROS 05412-001 SAO PAULO - SP		DATA _____	
ENDEREÇO DO IMÓVEL OCEANO ATLANTICO - BAL PR BRANCA - GLEBA III-C FAZENDA TON 00000-000 GUARUJA - SP		ASSINATURA _____	

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO										IPTU 2017	
PROPRIETÁRIO BADRA S/A								Nº CARNÊ 076621			
COM PROMISSÁRIO											
LOCAL DO IMÓVEL OCEANO ATLANTICO - BAL PR BRANCA - GLEBA III-C FAZENDA TON 00000-000 GUARUJA - SP								CADASTRO 3-0662-003-000			
								EMPLACAMENTO		NÚMERO ANTIGO	
								EXERCÍCIO 2017		ANO BASE 2017	
ENDEREÇO PARA ENTREGA RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000 PINHEIROS 05412-001 SAO PAULO - SP								VIGÊNCIA 12/12			
								Nº PARCELAS 12		N.E. 00	
TIPO	CATEG.	PAV.	ANDAR	TESTADA	ÁREA DE TERRENO	VALOR M2 DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DO IMÓVEL			
00	00	00	00		410,00	180.000,00	319,66	57.538.800,00	57.538.800,00		
ELEV.	GAR.	SUÍTE	Nº AMB.	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUÇÃO	FATOR OBSOLESC.	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO	VALOR CRÉDITO			
00	00	00	00	0,00	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00		
NOTIFICAÇÃO RECIBO 2017					VALOR TAXA REM. LIXO 0,00	VALOR IMPOSTO 1.726.164,00	VALOR TOTAL LANÇADO 1.726.164,00	COTA ÚNICA COM DESCONTO 1.665.748,26	VALOR DA 1ª PARCELA 143.847,00		

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO			
CADASTRO 3-0662-003-000	Nº CARNÊ 076621		
EXERCÍCIO 2017	N.E. 00	VALOR DA 1ª PARCELA 143.847,00	
PARCELAS	VENCIMENTO	VALOR	
ÚNICA	27/01/2017	1.665.748,26	
01/12	27/01/2017	143.847,00	
02/12	10/02/2017	143.847,00	
03/12	10/03/2017	143.847,00	
04/12	11/04/2017	143.847,00	
06/12	11/05/2017	143.847,00	
08/12	13/06/2017	143.847,00	
07/12	13/07/2017	143.847,00	
08/12	11/08/2017	143.847,00	
09/12	12/09/2017	143.847,00	
10/12	11/10/2017	143.847,00	
11/12	10/11/2017	143.847,00	
12/12	11/12/2017	143.847,00	

Sr. Contribuinte, até a data 30/11/2016, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site www.guaruja.sp.gov.br ou entre em contato pelo telefone (13) 33552299 ou 33444203. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto a municipalidade, favor desconsiderar este informativo.

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		
CADASTRO 3-0662-003-000	EXERCÍCIO 2017	ANO BASE 2017
Nº CARNÊ 076621	N.E. 00	EMISSION 30/12/2016
SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNÊ POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM COTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCÊ É CORRENTISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE, NAS DATAS DE VENCIMENTO, ISENTO DE TARIFAS. PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNDO DESTA DOCUMENTO, AS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ. Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo: Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 38 e 173 ao 175) e suas atualizações. Lei Complementar nº 128/10 atualizada pelos Decretos nº 9.637/2011, 10.134/2012, 10.666/2013, 11.178/2014, 11.628/2015 e 11.986/2016. O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 256, o prazo para impugnação deste é de 20 (vinte) dias.		

30662003000



Este documento é cópia de original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056DF.



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

427

Certificamos que, para o imóvel situado à **OCEANO ATLANTICO , GLEBA III-C FAZENDA TON - BAL PR BRANCA , GLEBA III-C FAZENDA TON-** sob Lançamento **3-0662-003-000**, Proprietário(a) **BADRA S/A** , o valor venal para o exercício de **2017**, de acordo com a **Lei Complementar nº 126/2010, Decreto nº 9637/2011** datado de **25/11/2011** é de:

Área do Terreno: **180.000,00 m2** Valor Venal **R\$ 57.538.800,00**

Cinquenta e Sete Milhões, Quinhentos e Trinta e Oito Mil e Oitocentos Reais

Área Edificada: **0,00 m2** Valor Venal **R\$ 0,00**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 57.538.800,00**

Cinquenta e Sete Milhões, Quinhentos e Trinta e Oito Mil e Oitocentos Reais

Certidão emitida no dia: **25/04/2017**

Término das informações referentes a esta Certidão

**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

IPTU 2017

COMPROVANTE DE NÃO ENTREGA 1º 2º 3º Tentativa ☐ Vendo ☐ Não foi atendido ☐ Desconhecido ☐ Prédio demolido ☐ Mudou-se / Desabitado ☐ Mudou-se / Habitado ☐ Número inexistente ☐ Recusou-se a receber ☐ Outros / Especificar no verso	CADASTRO 3-0662-004-000	EXERCÍCIO 2017	N.E. 00
	EMIÇÃO 30/12/2016	AVISO 076622	
	PROPRIETÁRIO BADRA S/A		
	COM PROMISSÁRIO		
Data 1ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____ Data 2ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____ Data 3ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____	ENDEREÇO DE ENTREGA RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000 PINHEIROS 05412-001 SAO PAULO - SP		DATA ____/____/____
	ENDEREÇO DO IMÓVEL OCEANO ATLANTICO - BAL PR BRANCA - GLEBA III-D FAZENDA TON 00000-000 GUARUJA - SP		ASSINATURA _____

**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

IPTU 2017

PROPRIETÁRIO BADRA S/A				Nº CARNÊ 076622				
COM PROMISSÁRIO								
LOCAL DO IMÓVEL OCEANO ATLANTICO - BAL PR BRANCA - GLEBA III-D FAZENDA TON 00000-000 GUARUJA - SP				CADASTRO 3-0662-004-000				
		EMPLACAMENTO	NÚMERO ANTIGO	EXERCÍCIO 2017	ANO BASE 2017			
ENDEREÇO PARA ENTREGA RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000 PINHEIROS 05412-001 SAO PAULO - SP				VIGÊNCIA 12/12				
		Nº PARCELAS 12	N.E. 00					
TIPO 00	CATEG. 00	PAV. 00	ANDAR 00	TESTADA 745,00	ÁREA DE TERRENO 437.500,00	VALOR M2 DO TERRENO 278,41	VALOR VENAL DO TERRENO 121.804.375,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL 121.804.375,00
BLV. 00	GAR. 00	SUITE 00	Nº AMB. 00	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR M2 CONSTRUÇÃO 0,00	FATOR OBSOLESC. 0,0000	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 0,00	VALOR CRÉDITO 0,00
NOTIFICAÇÃO RECIBO 2017				VALOR TAXA REM. LIXO 0,00	VALOR IMPOSTO 3.654.131,25	VALOR TOTAL LANÇADO 3.654.131,25	COTA ÚNICA COM DESCONTO 3.526.236,65	VALOR DA 1ª PARCELA 304.511,02

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ			
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS			
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO			
CADASTRO	Nº CARNÊ		
3-0662-004-000	076622		
EXERCÍCIO	N.E.	VALOR DA 1ª PARCELA	
2017	00	304.511,02	
PARCELAS	VENCIMENTO	VALOR	
ÚNICA	27/01/2017	3.526.236,65	
01/12	27/01/2017	304.511,02	
02/12	10/02/2017	304.510,93	
03/12	10/03/2017	304.510,93	
04/12	11/04/2017	304.510,93	
05/12	11/05/2017	304.510,93	
06/12	13/06/2017	304.510,93	
07/12	13/07/2017	304.510,93	
08/12	11/08/2017	304.510,93	
09/12	12/09/2017	304.510,93	
10/12	11/10/2017	304.510,93	
11/12	10/11/2017	304.510,93	
12/12	11/12/2017	304.510,93	

Sr. Contribuinte, até a data 30/11/2016, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site www.guaruja.sp.gov.br ou entre em contato pelo telefone (13) 33662299 ou 33444203. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto a municipalidade, favor desconsiderar este informativo.

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		
CADASTRO	EXERCÍCIO	ANO BASE
3-0662-004-000	2017	2017
Nº CARNÊ	N.E.	EMIÇÃO
076622	00	30/12/2016
SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNÊ POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM COTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCE É CORRENTISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE, NAS DATAS DE VENCIMENTO, SEMPRE DE TARIFAS. PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNDO DESTE DOCUMENTO. AS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ.		
Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo: Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 39 e 173 ao 175) e suas atualizações. Lei Complementar nº 126/10 atualizada pelos Decretos nº 9.637/2011, 10.134/2012, 10.666/2013, 11.178/2014, 11.628/2015 e 11.996/2016. O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 256, o prazo para impugnação deste é de 20 (vinte) dias.		

30662004000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO HENRI RUCHELEMA S e autenticado digitalmente em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WPMJ1184059 29320. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056DF.



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **OCEANO ATLANTICO , GLEBA III-D FAZENDA TON - BAL PR BRANCA , GLEBA III-D FAZENDA TON-** sob Lançamento **3-0662-004-000**, Proprietário(a) **BADRA S/A** , o valor venal para o exercício de **2017**, de acordo com a **Lei Complementar nº 126/2010, Decreto nº 9637/2011** datado de **25/11/2011** é de:

Área do Terreno: **437.500,00 m2** Valor Venal **R\$ 121.804.375,00**

Cento e Vinte e Um Milhões, Oitocentos e Quatro Mil e Trezentos e Setenta e Cinco Reais

Área Edificada: **0,00 m2** Valor Venal **R\$ 0,00**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 121.804.375,00**

Cento e Vinte e Um Milhões, Oitocentos e Quatro Mil e Trezentos e Setenta e Cinco Reais

Certidão emitida no dia: **25/04/2017**

Término das informações referentes a esta Certidão



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO

IPTU 2017

COMPROVANTE DE NÃO ENTREGA 1ª 2ª 3ª Tentativa ☐ Visitado ☐ Não foi atendido ☐ Desconhecido ☐ Prédio demolido ☐ Mudou-se / Desabitado ☐ Mudou-se / Habitado ☐ Número inexistente ☐ Recusou-se a receber ☐ Outros / Especificar no verso	CADASTRO 3-0662-005-000	EXERCÍCIO 2017	N.E. 00
	EMIÇÃO 30/12/2016	AVISO 076623	
	PROPRIETÁRIO BADRA S/A		
	COMPROMISSÁRIO		
Data 1ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____ Data 2ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____ Data 3ª tentativa: ____/____/____ Entregador: _____	ENDEREÇO DE ENTREGA RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000 PINHEIROS 05412-001 SAO PAULO - SP		DATA: ____/____/____ ASSINATURA: _____
	ENDEREÇO DO IMÓVEL PC MARIO MALHEIRO - BAL PR PEREQUE - GLEBA III-E FAZENDA TON 11440-300 GUARUJÁ - SP		

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO										IPTU 2017	
PROPRIETÁRIO BADRA S/A COMPROMISSÁRIO								Nº CARNÊ 076623			
LOCAL DO IMÓVEL PC MARIO MALHEIRO - BAL PR PEREQUE - GLEBA III-E FAZENDA TON 11440-300 GUARUJÁ - SP								CADASTRO 3-0662-005-000			
								EMPLACAMENTO	NÚMERO ANTIGO	EXERCÍCIO 2017	ANO BASE 2017
ENDEREÇO PARA ENTREGA RUA JOAO MOURA - 00650 - 00 0000 PINHEIROS 05412-001 SAO PAULO - SP								VIGÊNCIA 12/12			
								Nº PARCELAS 12	N.E. 00		
TIPO 00	CATEG. 00	PAV. 00	ANDAR 00	TESTADA 180,00	ÁREA DE TERRENO 40.000,00	VALOR M2 DO TERRENO 44,29	VALOR VENAL DO TERRENO 1.771.600,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL 1.771.600,00			
ELEV. 00	GAR. 00	SUITE 00	Nº AMB. 00	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR M2 CONSTRUÇÃO 0,00	FATOR OBSOLESC. 0,0000	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 0,00	VALOR CRÉDITO 0,00			
NOTIFICAÇÃO RECIBO 2017					VALOR TAXA REM. LIXO 0,00	VALOR IMPOSTO 53.148,00	VALOR TOTAL LANÇADO 53.148,00	COTA ÚNICA COM DESCONTO 51.287,82	VALOR DA 1ª PARCELA 4.429,00		

 MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO			
CADASTRO 3-0662-005-000		Nº CARNÊ 076623	
EXERCÍCIO 2017		N.E. 00	VALOR DA 1 PARCELA 4.429,00
PARCELAS		VENCIMENTO VALOR	
ÚNICA		27/01/2017 51.287,82	
01/12		27/01/2017 4.429,00	
02/12		10/02/2017 4.429,00	
03/12		10/03/2017 4.429,00	
04/12		11/04/2017 4.429,00	
05/12		11/05/2017 4.429,00	
06/12		13/06/2017 4.429,00	
07/12		13/07/2017 4.429,00	
08/12		11/08/2017 4.429,00	
09/12		12/09/2017 4.429,00	
10/12		11/10/2017 4.429,00	
11/12		10/11/2017 4.429,00	
12/12		11/12/2017 4.429,00	

Sr. Contribuinte, até a data 30/11/2016, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site www.guaruja.sp.gov.br ou entre em contato pelo telefone (13) 33552299 ou 33444203. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto a municipalidade, favor desconsiderar este informativo.

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO		
CADASTRO 3-0662-005-000	EXERCÍCIO 2017	ANO BASE 2017
Nº CARNÊ 076623	N.E. 00	EMIÇÃO 30/12/2016
SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNÊ POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM COTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCÊ É CORRENTISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE, NAS DATAS DE VENCIMENTO, ISENTO DE TARIFAS, PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNDO DESTES DOCUMENTOS. AS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ. Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo: Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 39 e 173 ao 175) e suas atualizações. Lei Complementar nº 126/10 atualizada pelos Decretos nº 9.637/2011, 10.134/2012, 10.666/2013, 11.178/2014, 11.628/2015 e 11.996/2016. O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 266, o prazo para impugnação deste é de 20 (vinte) dias.		

30662005000





MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **PC MARIO MALHEIRO , GLEBA III-E FAZENDA TON - BAL PR PEREQUE , GLEBA III-E FAZENDA TON-** sob Lançamento **3-0662-005-000**, Proprietário(a) **BADRA S/A** , o valor venal para o exercício de **2017**, de acordo com a **Lei Complementar nº 126/2010, Decreto nº 9637/2011** datado de **25/11/2011** é de:

Área do Terreno: **40.000,00 m2** Valor Venal **R\$ 1.771.600,00**

Um Milhão, Setecentos e Setenta e Um Mil e Seiscentos Reais

Área Edificada: **0,00 m2** Valor Venal **R\$ 0,00**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 1.771.600,00**

Um Milhão, Setecentos e Setenta e Um Mil e Seiscentos Reais

Certidão emitida no dia: **25/04/2017**

Término das informações referentes a esta Certidão



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

CNPJ: 51.080.695/0001-08



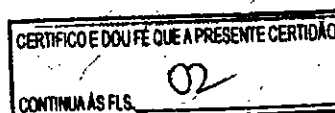
432

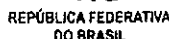
A Oficiala designada do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Guarujá-SP, Dr^a **STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA – CERTIFICA** - que em virtude do pedido verbal de pessoa interessada, reviu os livros do Serviço Registral a seu cargo, a partir de 13 de dezembro de 1965, data de sua instalação, e deles, no de nº **3-I** de transcrição das transmissões às fls. 43 em data de 28 de junho de 1972, verificou constar a transcrição nº **9.232** (transcrição anterior: 646, 3.914 e 3.915 desta circunscrição) pela qual **MIGUEL BADRA JUNIOR** e sua mulher **EDWITER VIGGIANI BADRA**; **CLÁUDIO BADRA** e sua mulher **PILAR ARIAS BADRA**; **ALBERTO BADRA** e sua mulher **SOMAIA BADRA**; **EDUARDO BADRA** e sua mulher **LYDIA ISABEL CARACCILO BADRA**, adquiriram de **HUMBERTO CASCIANO** e sua mulher **VIRGINIA CASCIANO**; **ROBERTO DE MELLO OLIVEIRA GASPARIAN** e sua mulher **DEYSE CASCIANO GASPARIAN**, pelo preço de **CR\$3.320,00** conforme Escritura de 02 de junho de 1972, das Notas do 13º Cartório de São Paulo, Antonio Fleury de Camargo, livro 1472 fls. 02, **Uma área de terras com 6.506.231,50 metros quadrados, que é parte integrante da antiga Fazenda Mocchi, também denominada Perequê e Fazenda Tom, gleba essa subdividida em 03 Glebas menores, designadas como Glebas I, II e III, com as seguintes características e confrontações: GLEBA I – O ponto “A” de partida está situado na estrada estadual que liga Guarujá a Bertioga e distando 230,00 metros aproximadamente, do eixo da ponte que naquela estrada atravessa o Rio do Peixe; neste ponto faz uma deflexão a esquerda de mais ou menos 60º 00’ com o alinhamento da estrada e segue em reta confrontando com quinhão atribuído ao “Grupo Casciano” até atingir à margem direita do Rio do Peixe; neste ponto faz deflexão à direita e desce pelo Rio do Peixe, confrontando no outro lado do Rio do Peixe, com a Fazenda Perequê até atingir a ponte existente na**

CONTINUA
NO VERSO

Esta certidão foi emitida em 16/05/2018 às 09:58, sob o número W011840592320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0917773-69.2011.8.2.6.0100 e código 45056E2.

estrada Guarujá - Bertioga, neste ponto abandona o Rio do Peixe e segue agora pela estrada em direção a Guarujá, percorrendo a distancia de 230,00 metros aproximadamente até encontrar o ponto "A" de onde partiu. O perímetro acima descrito envolve uma área certa de 100.000,00 metros quadrados, e atualmente é objeto da matrícula nº 16.072 deste cartório.- **GLEBA III** - com 847.500,00 metros quadrados, cujo perímetro começa no ponto assinalado na planta da aquisição como nº 317, segue acompanhando uma linha assinalada a tinta vermelha, pelo espigão divisor das águas do Rio Perequê-Mirim, e outros pequenos rios, que esgotam o Oceano, até a costa, dividindo até aqui com a outra parte do Sítio Perequê, que foi adquirido por dona Maria Jose de Oliveira Sayão, em seguida acompanha a costa em direção NE e depois na direção Norte sempre acompanhando a costa até encontrar a Cachoeira da Praia Brava; sobe esta cachoeira dividindo com terras que dizem pertencer a Fazenda Nacional e segue pelo espigão divisor das vertentes até o ponto de partida, estando o perímetro desde o encontro da Cachoeira da Praia Brava, até o ponto de partida assinalada por um traço a tinta amarela, na mesma planta que foi assinada no ato da Escritura de 16 de dezembro de 1966, tendo ficado uma via arquivada nas notas do 8º Cartório de Santos, ficando incluídas na presente divisão física todas as benfeitorias, bananais, plantações, casas, rancho, linhas férreas, tratores e tudo o mais que existir nos imóveis descritos nesta, e atualmente é objeto da matrícula nº 3.683, deste cartório.- **GLEBA II** - O ponto "D", de partida está situado na linha reta dos marcos existentes na divisa com a Fazenda Perequê, distante 945,00 metros da embocadura do Rio da Ponte Grande no Rio do Peixe, deste ponto prossegue por esta linha reta ao longo dos marcos existentes até o ponto chamado porteira no morro do Capim; deste ponto segue pelas vertentes do morro que separa os bananais do Calçada, da Praia do Perequê, sitio do Perequê-Mirim, continuando até





RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

CNPJ: 51.080.695/0001-08



o ponto marcado com o nº 195, na planta que serviu para a escritura de 16 de dezembro de 1966, confrontando desde o início no ponto "D", até o ponto nº 195, com outra parte do Sítio Perequê, de propriedade de dona Maria José de Oliveira Sayão; deste ponto nº 195, segue dividindo com terras que dizem pertencer a Fazenda Nacional e com terras do Sítio Cachoeira, divisas estas que são dadas em obediência a longa posse da firma Fazenda Mocchi & Companhia Limitada, sem reclamação de ninguém, mas que em todo o caso serão sempre as constantes da Escritura em virtude da qual a firma Fazenda Mocchi & Companhia Limitada, adquiriu o Sítio Perequê, até atingir a estrada Guarujá-Bertioga, distante do canal da Bertioga 89,70 metros deste ponto segue a esquerda ao longo desta estrada por uma extensão aproximada de 386,00 metros, deste ponto segue agora em direção ao canal da Bertioga, na distância aproximada de 320,00 metros até atingir um ponto na margem do canal distante 200,00 metros da divisa do Sítio Cachoeira, com o Canal da Bertioga, confrontando neste último trecho com Anselmo Farabulini Junior; deste ponto segue pela margem do Canal da Bertioga, depois pela margem de um mangue, até atingir a divisa do Sítio Laranjeira e Apresentação, onde se situa um marco que na planta tem o nº 155, deste ponto segue dividindo com Jose Soares, em reta no rumo $S46^{\circ} 00' E$, pelo morro abaixo, atravessando a várzea por dentro de uma vala e chegando até o sopé do morro fronteiro com extensão de 500,00 metros, daí segue pelo morro acima até onde alcança o ponto J, na descrição da gleba atribuída ao Grupo Casciano, neste ponto faz deflexão a esquerda e segue em reta até o ponto I, neste ponto faz deflexão a direita de $90^{\circ} 00'$, e segue em reta a distância de 810,00 metros, até o ponto H, neste ponto faz deflexão a direita de $95^{\circ} 00'$ e segue em reta a distância de 1.030,00 metros até o ponto G, neste ponto faz deflexão a esquerda de $34^{\circ} 00'$ e segue em reta a distância de 275,00 metros até atingir o ponto F. Neste ponto faz deflexão a

**CONTINUA
NO VERSO**

13016 0-22004-230000 0516

2.

esquerda de 55° 40' e segue em reta por uma extensão de 1.060,00 metros, até o ponto E, neste ponto faz uma deflexão a esquerda de 90°25' e segue a distância em reta de 1.800,00 metros até o ponto D, onde começou confrontando desde o ponto J, até o ponto D, com a gleba atribuída ao Grupo Casciano. O perímetro acima descrito envolve a área aproximada de 5.558.731,50 metros quadrados, do qual foram destacadas as seguintes glebas: **Transcrição nº 12.012**, para uma gleba de 1.270.000,00m², objeto da **matrícula nº 39.969**; **Transcrição nº 12.013**, para duas glebas designadas como Gleba "B" com 273.852,00m², objeto da **matrícula nº 24.869**, e Gleba "A", com 726.148,00m², objeto da **matrícula nº 3.438**, que foi subdividida em duas glebas, uma com 98.008,00m², objeto da **matrícula nº 57.898**, e outra com 628.140,00m², objeto da **matrícula nº 57.897**, que anexada a outras glebas passou a ser objeto da **matrícula nº 68.927**; **Transcrição nº 15.367**, gleba com 130.000,00m², objeto da **matrícula nº 56.611**, que foi subdividida em duas glebas, sendo uma com 92.297,00m² objeto da **matrícula nº 57.899** e outra com 40.000,00m², objeto da **matrícula nº 57.900**, que anexadas a outra gleba passaram a ser objeto da **matrícula nº 68.927**; **Transcrição nº 19.080 e 19.081**, para duas glebas, sendo uma com 493.000,00m², objeto da **matrícula nº 59.650**, da qual parte foi desapropriada pela CESP, originando a **matrícula nº 84.207**, ficando o remanescente na **matrícula nº 59.650**; e outra com 220.000,00m² objeto da **matrícula nº 59.649**; **Matrícula nº 1.592**, para uma área com 1.247.250,00m²; **Matrícula nº 2.228**, para uma área com 819.786,30m²; **Matrícula nº 84.208**, para outra área desapropriada pela CESP; permanecendo o remanescente da Gleba II na transcrição nº 9.232, deste cartório.- **CERTIFICA** - mais que a margem da transcrição nº 9.232 em data de 02 de dezembro de 1983, verificou constar **averbado sob nº 01**, que com base no artigo 213, § 1º (parte final) da Lei 6.015/73, é feita a presente averbação, para ficar constando que de

CERTIFICO E DOU FE QUE A PRESENTE CERTIDÃO
CONTINUA ÀS FLS. 03



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA

CNPJ: 51.080.695/0001-08



acordo com a Escritura de Divisão objeto da mesma transcrição, datada de 02/06/1972, lavrada no 13º Cartório de Notas de São Paulo, livro 1472, fls. 02, cujo traslado me foi ora exibido, aos proprietários, Dr. Miguel Badra Júnior e sua mulher Edwiter Viggiani Badra, Cláudio Badra e sua mulher Pilar Arias Badra, Dr. Alberto Badra e sua mulher Somaia Badra e Dr. Eduardo Badra e sua mulher Lydia Isabel Caracciolo Badra, *coube em divisão amigável, a área acima descrita, em comum e na seguinte proporção: ao Dr. Miguel Badra Júnior e sua mulher 30%, ao Dr. Cláudio Badra e sua mulher, 30%, ao Dr. Alberto Badra e sua mulher, 30%, e ao Dr. Eduardo Badra e sua mulher, 10%.* - **CERTIFICA** - mais que a margem da transcrição nº 9.232 em data de 20 de janeiro de 1999, verificou constar averbado sob nº 02, que por Carta de Adjudicação datada de 15 de maio de 1986, expedida pelo Juízo de Direito da 17ª Vara Federal, Seção Judiciária do Estado de São Paulo, extraída dos autos da Ação de Desapropriação (processo nº 679755/017), promovida por **CESP – COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO**, contra Miguel Badra Júnior e sua mulher Edwiter Viggiani Badra, Cláudio Badra e sua mulher Pilar Arias Badra, Alberto Badra e sua mulher Somaia Badra e Eduardo Badra e sua mulher Lydia Isabel Caracciolo Badra; Terrenos do Anastácio S/C Ltda; e Engenharia Badra S/A, e requerimento datado de 06 de outubro de 1998, é feita a presente averbação para ficar constando que da área remanescente objeto da presente transcrição, foi desapropriada uma área de terras com 1,6290 ha, designada pela CESP, como Trecho LT-129 – 05, sendo aberta para a área desapropriada a Matrícula nº. 84.208, deste cartório.- Dou fé, Guarujá, 20 de julho de 2016.- O

ESCREVENTE:

Oficial	R\$ 28,12
Estado	R\$ 7,99
Carteira	R\$ 4,12
Registro Civil	R\$ 1,48
Trib. de Justiça	R\$ 1,93
ISS	R\$ 0,56
Min. Público	R\$ 1,35
TOTAL	R\$ 45,55

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
BEL. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OFICIAL DESIGNADA
LUIZ EDUARDO FERREIRA
ESCREVENTE

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJA

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

Página 1 de 1

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

3.683

ficha

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJA

Dr. Guimarães Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

Guarujá 22 de outubro de 1976

Imóvel: - Uma gleba de terras (GLEBA III), com 847.500,00m² (oitocentos e quarenta e sete mil e quinhentos metros quadrados), parte da Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, hoje Fazenda Tom, situada na Ilha de Santo Amaro, distribuída por Fazenda Mocchi, no Município e Comarca de Guarujá, parte esta cujo perímetro / começa no ponto assinalado na planta de aquisição como nº 317 (trezentos e dezesseis metros), segue acompanhando uma linha assinalada à tinta vermelha pelo espigão divisor das águas do Rio Perequê-Morim e outros pequenos rios que segotam para o Oceano, até a costa, dividindo até aqui com a outra parte do Sítio Perequê, que foi adquirida por Dona Maria José de Oliveira Sayão; em seguida acompanha a costa em direção NE e depois na direção Norte, sempre acompanhando a costa até encontrar a Cachoeira da Praia Brava; sobre esta Cachoeira, dividindo com terras que dizem pertencer à Fazenda Nacional e segue pelo espigão divisor das vertentes até o ponto de partida estando o perímetro desde o encontro da Cachoeira da Praia Brava até o ponto de partida assinalado por um traço à tinta amarela, na mesma planta que foi assinada no ato da escritura de 16 de dezembro de 1966, tendo ficado uma via arquivada nas notas do 8º Cartório da Cidade de Santos, deste Estado, sendo que neste ato as partes assinam uma planta em três vias, ficando uma via arquivada nestas notas (13º / Cartório da Capital/Sp.), planta essa obtida graficamente na escala 1:5.000.-

Proprietários: - DR. MIGUEL BADRA JUNIOR, arquiteto, casado sob o regime da comunhão de bens c/ Da. EDWITER VICCIANI BADRA, portador do RG. nº 301.420 - CIC nº 006.559.028, residente em São Paulo, à Rua Guadalupe nº 328; DR. CLAUDIO BADRA, engenheiro, casado sob o regime da comunhão de bens c/ Da. PILAR ARIAS BADRA, portador do RG. nº 301.419 - CIC nº 002.906.618, residente em São Paulo, à Rua Professor Filadelfo Azevedo nº 179; DR. ALBERTO BADRA, engenheiro, casado sob o regime da comunhão de bens c/ Da. SOMAIA BADRA, portador do RG. nº 168.762 - CIC nº 004.916.248, residente em São Paulo, à Rua Equador nº 104; e, DR. EDUARDO BADRA, advogado, casado sob o regime da comunhão de bens c/ Da. LYDIA ISABEL CARACCILO BADRA, portador do RG. nº 1.072.885 e do CIC nº 003.889.718, residente em São Paulo, à Rua Jabutiba nº 150.-

Registro Anterior: - Transcrição nº 9.232, desta circunscrição.-

Oficial subste: *[assinatura]*

R.1/3.683

22-outubro-1976

Nos termos da escritura pública de 18 de outubro de 1976, livro 1.821-fis.108, das Notas do 13º Cartório de São Paulo, os proprietários acima qualificados dão, EM CONFERÊNCIA DE BENS, o imóvel à ENGENHARIA BADRA S/A., c/sede em São Paulo, à Rua João Moura nº 650, inscrita no CGC/MF sob nº 61.451.605/0001-93, c/seus Estatutos Sociais / de 08 de agosto de 1974, registrado sob nº 551.645/74 na Junta Comercial do Estado de São Paulo e Contrato Social inicial sob nº 97.168, em 11 de julho de 1947, e última alteração registrada sob nº 607.157/76, em 29 de julho de 1976, p/Assembleia Extraordinária de 11 de junho de 1976, ambos na mesma Junta Comercial, pelo valor de CR\$125.000.000,00, na forma constante do título.- Registrado por: *[assinatura]*

R.2/3.683

15 de Setembro de 1.977

Por escritura de 18 de agosto de 1.977, das Notas do 8º Cartório de São Paulo, livro nº 725, fis. nº 272, a ENGENHARIA BADRA S/A., com sede em São Paulo, à Rua Libero Badra nº 501, 10º andar, inscrita no CGC/MF. sob nº 61.451.605/0001-93, hipotecou o imóvel acima do BANCO DE INVESTIMENTOS BCN S.A., com sede em São Paulo, na Rua Boa Vista nº 208, 3º andar, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 179.313, inscrita no CGC. sob nº 61.146.577, para a garantia da dívida de CR\$45.000.000,00 pelo prazo de 390 dias, a contar da data do contrato, será resgatado pela devedora, em três parcelas, no valor de CR\$15.000.000,00 cada uma, com

vide verso

Protocolo: 323002 - Matrícula: 3683

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

0037-AA-136447

0037-136001-145000-0212

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ184059293320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056E2.

matrícula

3.683

folha

01

verso

com vencimentos respectivamente, para 04 de julho de 1.977, 03 de agosto de 1.978 e 02 de setembro de 1.979 e demais condições constantes do título, incluído nas de valor o imóvel da matrícula nº 1.592.- Registrado por - - - - - Oficial.-

Av. 3/3.683

18 de Janeiro de 1.979

Por Instrumento Particular de 28 de setembro de 1.978, o credor hipotecário BANCO DE INVESTIMENTOS BCN S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do R.2 acima.- Averbado por - - - - - escrevente autorizado.-

R.4/3.683

10 de julho de 1979

Por escritura de 09 de julho de 1979, das notas do 82 Cartório de São Paulo, livro 869- fls. 111, a proprietária ENGENHARIA BADRA S/A, já qualificada hipotecou o imóvel ao BANCO DE INVESTIMENTOS BCN S/A, com sede em São Paulo, a rua Boa Vista, nº 208 - 3º andar, inscrito no CGC/MF sob nº 61.146.577/0001-99, para garantia da dívida de R\$ 37.025.744,58 a ser resgatado pela devedora, por meio de seis (6) parcelas mensais e consecutivas do valor de R\$ 6.170.957,43 cada com os seguintes vencimentos:- 1º em 18 de setembro de 1979, e as demais, respectivamente, em 18 de outubro de 1979, 17 de novembro de 1979, 17 de dezembro de 1979, 16 de janeiro de 1980 e 15 de fevereiro de 1980 e demais condições do título.- Registrado por - - - - - escrevente autorizado.-

Av. 5/ 3.683

27 de Fevereiro de 1.980.-

Por requerimento datado de 19 de outubro de 1.979, entre partes: a BANCO DE INVESTIMENTOS BCN S/A, acima qualificado, de um lado, e ENGENHARIA BADRA S/A, acima qualificada, de outro lado, requereram a presente averbação, para ficar constando a prorrogação da hipoteca objeto do R.4 desta matrícula, para 15 de abril de 1.980, que tem por objeto o imóvel acima descrito, e demais condições constantes da prorrogação do Contrato de Mútuo, datado de 19 de outubro de 1.979, a que fica arquivado neste cartório.- Averbado por - - - - - escrevente autorizado.-

R.6/3683

27 de Fevereiro de 1.980.

Por escritura de 29 de janeiro de 1980, do 80 Cartório de Notas de São Paulo, livro nº 938, fls. 148, a proprietária, ENGENHARIA BADRA S/A, com sede em São Paulo, na Rua João Moura, nº 650, inscrita no CGC/MF sob nº 61.451.605/0001-93, hipotecou o imóvel acima descrito em 2º lugar ao BANCO DE INVESTIMENTOS BCN, S/A, para garantia da dívida de Cr\$64.000.000,00, a ser pago através de 08 prestações mensais, iguais e consecutivas de valor de Cr\$8.000.000,00 cada uma, com os seguintes vencimentos: 26/05/80; 25/06/80; 25/07/80; 24/08/80; 23/09/80; 23/10/80; 22/11/80 e 22/12/80, e demais condições constantes do título.- Registrado por - - - - - escrevente autorizado.-

R.7/3683

09 de Dezembro de 1980

Por escritura de 6 de novembro de 1980, do 8º Tabelionato de Notas de São Paulo, livro 1016, fls 135, a proprietária ENGENHARIA BADRA S/A., acima qualificada, hipotecou o imóvel acima descrito em 3º lugar ao BANCO DE INVESTIMENTOS BCN, SA. acima qualificado, para a garantia da dívida de Cr\$1.495.932,30, que deverá ser resgatado pela devedora, por meio de 5 prestações mensais, iguais e sucessivas no valor de Cr\$299.186,46, cada, com os seguintes vencimentos: 21/1/81; 20.02.81; 22.03.81; 21.04.81 e 21.05.81, prestações essas

continua na folha 02

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJA

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

Página 3 de 7

546

436

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ18405929320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056E2.

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJA

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

matrícula
3.683

ficha
02

Guarujá, 09 de dezembro de 1980

representadas pelas correspondentes Notas Promissórias, na forma -
constante do título e demais condições. Registrado por - - - - -
escrivente autorizado (scg). -

Av. 8/3.683
23 de Julho de 1.981
Por Instrumento Particular de 3 de julho de 1.981, o Banco de In-
vestimento BCN S/A, acima qualificado, tendo recebido a importância
total de seu crédito, autoriza o cancelamento da hipoteca sobre o
imóvel desta matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento
do R.4, Av.5, 6 e Av.7 acima. -Averbado por
escrivente autorizado. - ngc

10 de agosto de 1989

Av. 09
Por escritura de 09 de agosto de 1989, do 24º Cartório de Notas de São Paulo-SP, li-
vro 3126, fls. 09, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que a/
ENGENHARIA BADRA S/A, teve sua denominação social alterada para BADRA S/A, confor-
me Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06 de fevereiro de 1981, de-
vidamente registrada na JUCESP sob nº 788.351/81, em 26 de fevereiro de 1981. Aver-
bado por
escrivente autorizado. CL

10 de agosto de 1989

R. 10
Por escritura de 09 de agosto de 1989, do 24º Cartório de Notas de São Paulo-SP, li-
vro 3126, fls. 09, a proprietária retro qualificada deu o imóvel retro descrito em
primeira, única e especial hipoteca à CEESP - Caixa Econômica do Estado de São Pau-
lo S/A, com sede em São Paulo-SP, a Rua XV de Novembro nº 111, inscrita no CGC/MF.
sob nº 43.073.394/0001-10, para garantia da dívida de NCz\$12.877.300,00, a ser pa-
gada através de 36 prestações mensais e consecutivas, compostas de quotas de amorti-
zação e juros, calculados de acordo com o Sistema Francês de Amortização "TABELA /
PRICE", a taxa nominal de juros de 17% ao ano e a taxa efetiva de 18,389% ao ano,
sendo que o valor da primeira prestação de amortização e juros corresponde nesta /
data a NCz\$459.110,90, a vencer no dia 09 de setembro de 1989, e as demais presta-
ções em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, prestações estas,
em sua totalidade, sujeitas a atualização monetária, mediante a aplicação do mesmo
coeficiente de atualização monetária utilizado para a atualização dos depósitos de pou-
pança livre, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Pou-
pança e Empréstimo - SBPE, tudo na forma constante do título e demais condições.
Registrado por
escrivente autorizado. CL

21 de outubro de 1991

Av. 11
Por Escritura de 28 de junho de 1991, do 24º Cartório de Notas de São Paulo - SP,
livro 3.164, fls. 24vº., foi autorizada a presente averbação para ficar constando
que a CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., teve sua denominação social al-
terada para NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A., conforme deliberação tomada na Assen-
bleia Geral Extraordinária, realizada em 28.12.1989, cuja a Ata foi registrada na
JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 908.590, conforme certidão
expedida pela referida Junta em 14.05.1990, que encontra-se arquivada neste Cartó-
rio. Averbado por
escrivente autorizado. CL

21 de outubro de 1991

Av. 12
Pela mesma Escritura de 28 de junho de 1991, acima mencionada, as partes de um la-
do a BADRA S/A., com sede em São Paulo - SP., a Rua João Moura, 650, inscrita no

CONTINUA NO VERSO.

Protocolo: 323002 - Matrícula: 3683

QUALQUER ANTEREÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

136448

0037-AA

0037-136001-145000-0212

matricula
3.683

ficha
02
verso

CGC/MF. sob nº 61.451.605/0001-93, e de outro a NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A., com sede em São Paulo - SP., à Rua XV de Novembro, nº 111, inscrita no CGC/MF. sob nº 43.073.394/0001-10, resolveram de comum acordo, consolidar a dívida decorrente da Escritura datada de 09 de agosto de 1989, lavrada no 24º Cartório de Notas de São Paulo - SP., livro nº 3126., fls. 09, (objeto do R.10 retro, cujo o valor em data de 09.06.1991, importou em Cr\$985.388.237,43, a qual será paga através de 24 prestações mensais de amortização e juros pela Tabela Price, a taxa nominal de juros de 19% ao ano e a taxa efetiva de 20,745% a primeira delas no valor de -- Cr\$49.672.058,45, com vencimento no dia 09.07.1991, e as demais em igual data dos meses subsequentes, até o final da liquidação, prestações essas sujeitas a atualização monetária constante das Cláusulas 2ª e 3ª da referida Escritura datada de 09 de agosto de 1989, sendo que todas as cláusulas e condições estipuladas na escritura de 09.08.1989, são aplicáveis a presente Escritura, que fica re- ratificada e fazendo parte integrante daquela. (incluído nos valores acima os imóveis das matrículas nºs 1.592, 59.649 e 59.650, todas deste Cartório). Averbado por -- - /7

Av.13

26 de abril de 1993

Por escritura de 09 de março de 1993, do 24º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, do livro 3.197, fls. 70, as partes, de um lado a BADRA S/A, e de outro a NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A, já qualificadas, de comum acordo resolveram aditar as escrituras de 09/08/1989, do livro 3126, fls. 09, e de 28 de junho de 1991, do livro 3.164, fls. 24vs, ambas do 24º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, registrado sob nº 10 e averbado sob nº 12 acima, respectivamente, para ficar constando a consolidação da dívida decorrente daquelas escrituras, incorporando ao saldo devedor as quatro prestações já vencidas e relativas aos meses de 09/92 a 12/92, para pagamento juntamente com o principal em aberto, bem como resolveram dilatar o prazo contratual estabelecido na escritura de 20/06/1991, mantendo-se a mesma taxa de juros nominal de 19% ao ano. Em virtude do acima exposto, a devedora confessa dever a credora em 09/12/1992, a importância de Cr\$16.055.918.332,39, a qual será paga na sede do banco, através de 15 prestações mensais de amortização e juros pela Tabela Price, a taxa nominal de juros de 19% ao ano, e a taxa efetiva de 20,74% ao ano, a primeira delas em 09/12/1992, no valor de Cr\$1.210.943.062,00, com vencimento no dia 09/01/1993, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final de liquidação, prestações estas, sujeitas em sua totalidade a atualização monetária na forma das cláusulas 2ª e 3ª da escritura de 09/03/1989, da qual todas as cláusulas e condições estipuladas, são aplicáveis a presente, que dela e da escritura de 28 de junho de 1991, fica fazendo parte integrante e complementar. (incluído nos valores acima os imóveis das matrículas nºs 1.592, 59.649 e 59.650, deste Cartório). Averbado por -- - /7

Av.14

20 de outubro de 1993

Por instrumento particular datado de 04 de maio de 1993, a NOSSA CAIXA - NOSSO BANCO S/A., já qualificada, tendo recebido a totalidade de seu crédito, autorizou o cancelamento da hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento no R.10, Av.12 e Av.13 acima. - Averbado por -- - /7

R.15

25 de setembro de 2003

Por determinação constante da Carta Precatória nº 161/03, expedida pelo Juiz de Direito/Federal, Substituto da 5ª Vara Especializada de

continua na ficha 03

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJA

RUA MARIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
CNPJ: 51.080.695/0001-08

Página 5 de 7

fls. 548

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJA

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula

Ficha

3.683

03

Guarujá, 25 de setembro de 2003

Execuções Fiscais, da 1ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, aos 24 de abril de 2003, extraída dos autos das Execuções Fiscais (Proc. nºs 97.0527500-9 e 97.0570810-7), que o INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS, promove contra BADRA S/A., MIGUEL BADRA JUNIOR, já qualificados, e outro, fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeado depositário MIGUEL BADRA JUNIOR, valor da causa R\$8.977.235,91 (incluindo na penhora acima outros imóveis desta comarca).

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

ALF

21 de julho de 2005

R.16

Por determinação constante do Juízo de Direito da 12ª Vara de Execuções Fiscais - Seção Judiciária de São Paulo, datada de 06 de março de 2003, constante da Carta Precatória no. 742/2002, expedida nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo no. 2001.61.82.009242-8 e apensos 200161820092430 e 200161820092441, e aditada em 15 de abril de 2005, pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da comarca de Guarujá-SP, tendo como requerido o INSS contra a BADRA S/A, já qualificados, fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Foi nomeado depositário para o bem penhorado a executada. Valor da causa R\$7.609.292,41 (01/03).

Registrado por

Wanderley Américo de Freitas,
Escrivente Substituto.

JP

16 de agosto de 2005

R.17

Por determinação constante do mandado judicial, n. 03661/03, e expedido pela Juízo de Direito da 12ª Vara de Execuções da Justiça Federal - Seção Judiciária de São Paulo-SP., extraído dos autos do Processo Administrativo

continua no verso

Protocolo: 323002 - Matrícula: 3683

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ18405923320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056E2.

Matrícula	Ficha
3.683	03
	Versão

n. 12248 - Execução Fiscal, n. 2003.61.82.028693-1, que a **FAZENDA NACIONAL/CEF**, move contra **BADRA S/A**, já qualificada, fica registrada a **PENHORA** que recai sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeado como depositário: **JOSÉ CARLOS PAVANELLI**, RG. n. 4.230.620-6, CPF/MF. n. 339.085.328-68. (Valor da causa R\$1.206.014,15, em 23 de maio de 2003).

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

JJS

R.18

16 de agosto de 2005

Por determinação constante da Carta Precatória n. 005/05, datada de 24 de fevereiro de 2005, expedida pela Juízo de Direito da 1ª Subseção Judiciária - 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais da Justiça Federal em São Paulo-SP., extraída dos autos da Execução Fiscal n. 98.0518734-9, que a **FAZENDA NACIONAL**, move contra **BADRA S/A**, já qualificada, fica registrada a **PENHORA** que recai sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeado como depositário para o bem penhorado a executada. (Valor da causa R\$455.616,86).

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

JJS

Av.19

20 de abril de 2012

Por determinação constante do Mandado Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível de São Paulo-SP., aos 15 de março de 2012, nos autos da Habilitação de Crédito - Inadimplemento (proc. n° 0017773-69.2011.8.26.0100 -

continua na ficha 04

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHA-SP.

DR. ZULMIRA ELIAS DA SILVA - Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUSCHEL-MAS e TÂNIA ALICE JUSILIA, do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2018 às 09:58. Sub o número WJMJ18406929320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056E2.

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARUJA

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

Página 7 de 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula

Ficha

03.683

04

Guarujá, 20 de abril de 2012

incidente instaurado na Falência nº 0235280-98.2007.8.26.0100) da BADRA S/A, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula foi arrecadado nos autos da ação de falência supra.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

WWS

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

Protocolo: 323002 - Matrícula: 3683

Certifico e dou fé, que a presente reprodução está conforme o original e, foi extraída nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei Federal 6015/73, representando cópia de ato(s) praticado(s) nesta data, não abrangendo negativa de ônus e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados nesta serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro.

Guarujá-SP, 20 de abril de 2012. 15:57:55

Roberto de Jesus Giannella, Substituto da Oficial

Os imóveis situados nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (18/12/1965), pertenciam à zona abrangida pela 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis da comarca de Santos-SP.
*** Os Emolumentos da presente certidão estão incluídos no registro do título. ***

EM BRANCO

Protocolo: 323002 - Matrícula: 3683

QUALQUER ADIÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

0037-136001-145900-0212



0037-AA

136450

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

OFICIAL ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

A PREFEITURA MUNICIPAL DO GUARUJÁ

(13) 3344.4500
op. 1 10720
Rosana (33)
Rodolfo
439

C O P I A

Prefeitura Municipal de Guarujá
APSEG-3 Divisão de Protocolo Geral
data: 25/04/2017 hora: 11:54:20



012204/2017

EDGARD COLOMBO JUNIOR, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG. nº 3.627.928 – SPP-SP, inscrito no CPF/MF sob número 873.531.568-72, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial no Largo Paissandu, nº 51, cj. 508 (e-mail: engenheirocolombo@gmail.com), na condição de perito na ação judicial nº 0017773-69.2011.8.26.0100, que tramita na 1ª Vara de Falência e Recuperação Judicial de São Paulo, vem pelo presente requerer a V.Sª, uma certidão de **uso e ocupação de solo** dos imóveis cadastrados pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nºs: 3-0662-001-000, 3-0662-002-000, 3-0662-003-000, 3-0662-004-000 e 3-0662-005-000, para se apresentada no laudo de retificação do referido processo

Guarujá, 25 de abril de 2017.

EDGARD COLOMBO JUNIOR

**Prefeitura Municipal de Guarujá**

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Administração**CERTIDÃO Nº. 457/2017**

Fls. 1

440
x

1 CERTIFICO, em cumprimento ao despacho do Sr. Secretário Municipal de
2 Administração, exarado no processo Nº. 12204/215019/2017, e de
3 conformidade, com os elementos fornecidos pelas Unidades Administrativas
4 competentes, constam às fls. 13, 14, 16 e 17 as seguintes informações:...

5 "Vindo o interessado requerer Certidão de Uso e Ocupação do Solo dos
6 imóveis cadastrados pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob os números
7 3-0662-001-000, 3-0662-002-000, 3-0662-003-000, 3-0662-004-000 e 3-0662-
8 005-000 para ser apresentada no laudo de retificação do Processo nº.
9 0017773-69.2011.8.26.0100 que tramita na 1ª Vara de Falência e
10 Recuperação Judicial de São Paulo, faço saber que, conforme informações
11 prestadas pelo cadastro técnico em 27/07/2017 no Processo
12 12204/215019/17, os cadastros 3-0662-001-000, 3-0662-002-000, 3-0662-003-
13 000, 3-0662-004-000 referem-se respectivamente às Glebas IIIA, IIIB, IIIC
14 e IIID da Fazenda Tom, com 60.000,00m², 130.000,00m², 180.000,00m² e
15 437.500,00m²; não há edificação cadastrada nas glebas que têm como
16 proprietário BABDRA S/A. Observa, ainda, a existência nos arquivos de
17 sentença restritiva na Serra do Guararu, bem como Ata de Reunião IC
18 240/08. Em informação anterior, de 13/07/2017 do mesmo processo, o
19 cadastro atesta: "é possível verificar no GIS (sistema de cadastro
20 técnico imobiliário) que o local onde deveria aparecer a imagem da Gleba
21 V aparece a imagem de outra área com cadastro 3-1305/001/000". Conforme
22 Lei Complementar 156/13,, instituidora do Plano Diretor do Município, as
23 Glebas IIIA, IIIB, IIIC E IIID localizam-se na Macrozona de Proteção
24 Ambiental no Setor de Preservação Ambiental, em área tombada pelo
25 Condephaat. Prescreve o artigo 53 da mesma Lei, que o Setor de
26 Preservação Ambiental é composto pelas áreas de alta restrição à ocupação
27 devido às características geomorfológicas, topográficas e/ou por
28 apresentarem aspectos geológicos, biológicos, hidrológicos ou
29 paisagísticos de interesse ambiental. O artigo 151 determina que no Setor
30 de Preservação Ambiental serão admitidos o uso residencial controlado,



Prefeitura Municipal de Guarujá

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Municipal de Administração
CERTIDÃO Nº. 457/2017

Fls. 2

fls. 553

441
2

1 usos referentes à pesquisa, educação, ecoturismo sustentável e atividades
2 humanas, desde que compatíveis com o objetivo de preservação deste setor.
3 Certifico que os usos classificados como causadores de impacto à
4 vizinhança estão condicionados ao parecer favorável do Estudo de Impacto
5 à Vizinhança - EIV, além do Estudo de Impacto Ambiental - EIA, em
6 cumprimento ao disposto nos artigos 135, 136, 137 e 138 da Lei
7 Complementar nº. 156/2013, bem como condicionados ao parecer do Conselho
8 Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDUH), quando a citada Lei também
9 assim exigir. Zoneamento no Setor de Preservação Ambiental: Gabarito
10 máximo: 11,00 metros de altura a partir do nível do pavimento térreo,
11 excluindo-se equipamentos, telhados e caixas d'água. Aproveitamento do
12 lote (CA): CA básico: 0,1 da área total do lote. Ocupação do lote (TO):
13 TO: 0,1 da área total do lote. Recuos para edificar: I - Frontal de 5,00
14 metros. II - Fundos de 3,00 metros. III - Laterais: a) em edificações com
15 até 8,00 metros de altura, recuos laterais de 1,50 (um e meio) metros. b)
16 em edificações de 8,00 metros até 11,00 metros, recuos laterais iguais a
17 $1,50m + (h - 8) / 2$. IV - Esquina: em alinhamento de esquina recuo igual a
18 2,00 metros. Observação 1: Os conflitos e ou inconsistências existentes
19 na referida Lei serão sanados através de deliberação do CMDUH (Conselho
20 Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional), conforme artigo 238
21 inciso XVI da mesma Lei, que trata dos casos não perfeitamente definidos
22 na legislação urbanística municipal. Observação 2: Informamos, também,
23 que as faixas "non-aedificandi" ao longo das águas correntes ou dormentes
24 e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, deverão
25 ter largura mínima de 15.00 metros de cada lado, salvo maiores exigências
26 por parte do órgãos competentes e Prefeitura. Nas demais hipóteses, a
27 largura mínima da faixa "non-aedificandi" será determinado caso a caso, a
28 critério do órgão competente da Prefeitura. Quando necessário fica o
29 proprietário do imóvel obrigado a apresentar as devidas autorizações dos
30 órgãos ambientais. Observação 3: Serão respeitadas as restrições dos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ18405929320
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056E2.

**Prefeitura Municipal de Guarujá**

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Administração**CERTIDÃO Nº. 457/2017**

Fls. 3

442

1 Loteamentos quando existirem no registro de imóveis na origem de sua
2 aprovação." SEINFRA DSOLO 1, 04/08/2017 - Assina Eng.^a Civil Stela
3 Rodrigues Mota - Pront. 11080.....
4 SEINFRA DSOLO, 04/08/2017 - Subscrive o informe supra, servidora do
5 SEINFRA DSOLO 1, devidamente autorizada pelo Sr. Ruy Debeus - Diretor -
6 Pront. 21.280.....
7 "Vindo o interessado requerer Certidão de Uso e Ocupação do Solo dos
8 imóveis cadastrados pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob os números
9 3-0662-001-000, 3-0662-002-000, 3-0662-003-000, 3-0662-004-000 e 3-0662-
10 005-000 para ser apresentada no laudo de retificação do Processo nº.
11 0017773-69.2011.8.26.0100 que tramita na 1ª Vara de Falência e
12 Recuperação Judicial de São Paulo, faço saber que, conforme informações
13 prestadas pelo cadastro técnico em 27/07/2017 no Processo
14 12204/215019/17, os cadastros 3-0662-001-000, 3-0662-002-000, 3-0662-003-
15 000, 3-0662-004-000 referem-se respectivamente às Glebas IIIA, IIIB, IIIC
16 e IIID da Fazenda Tom, com 60.000,00m², 130.000,00m², 180.000,00m² e
17 437.500,00m²; não há edificação cadastrada nas glebas que têm como
18 proprietário BABDRA S/A. Observa, ainda, a existência nos arquivos de
19 sentença restritiva na Serra do Guararu, bem como Ata de Reunião IC
20 240/08. Em informação anterior, de 13/07/2017 do mesmo processo, o
21 cadastro atesta: "é possível verificar no GIS (sistema de cadastro
22 técnico imobiliário) que o local onde deveria aparecer a imagem da Gleba
23 V aparece a imagem de outra área com cadastro 3-1305/001/000". Conforme
24 Lei Complementar 156/13,, instituidora do Plano Diretor do Município, as
25 Glebas IIIA, IIIB, IIIC E IIID localizam-se na Macrozona de Proteção
26 Ambiental no Setor de Preservação Ambiental, em área tombada pelo
27 Condephaat. Prescreve o artigo 53 da mesma Lei, que o Setor de
28 Preservação Ambiental é composto pelas áreas de alta restrição à ocupação
29 devido às características geomorfológicas, topográficas e/ou por
30 apresentarem aspectos geológicos, biológicos, hidrológicos ou



Prefeitura Municipal de Guarujá

ESTADO DE SÃO PAULO

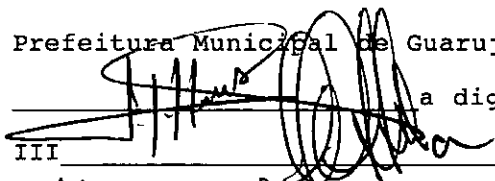
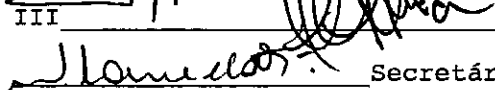
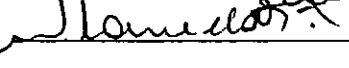
Secretaria Municipal de Administração

CERTIDÃO Nº. 457/2017

Fls. 4

443
2

1 paisagísticos de interesse ambiental. O artigo 151 determina que no Setor
2 de Preservação Ambiental serão admitidos o uso residencial controlado,
3 usos referentes à pesquisa, educação, ecoturismo sustentável e atividades
4 humanas, desde que compatíveis com o objetivo de preservação deste setor.
5 Portanto o empreendimento pretendido é permitido de acordo com a lei de uso
6 e ocupação de solo que toda e qualquer intervenção neste local deve ser
7 procedido do licenciamento junto à Agência Ambiental de Santos (CETESB),
8 atender ao Plano Diretor de Guarujá e as legislações pertinentes no âmbito
9 federal, estadual e municipal. Assegurando-se a Secretaria do Meio Ambiente
10 o direito de manifestar-se favorável ou não a qualquer tipo de licenciamento
11 que tramite nos órgãos ambientais, bem como a realização de ações de
12 controle ambiental." 04/08/2017 - Assina Fábio Sampaio Almeida - Diretoria
13 de Controle Ambiental.....

14 O referido é verdade e dou fé. Secretaria Municipal de Administração da
15 Prefeitura Municipal de Guarujá. Eu, Andréa Moraes Dias - Supervisora III
16  a digitei, e, Edna Tomaz da Silva - Coordenadora
17  a conferi, e, eu William Lancellotti
18  Secretário Adjunto de Administração a subscrevo....

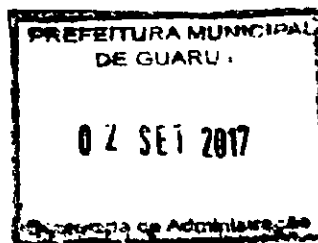
19 *****

20 *****

TAXA DE EXPEDIENTE

Certidão

Busca	-	120 F
Lauda	-	200 F
Excedente	-	180 F
TOTAL		500 F



Cobranças 2ª Via - Impressão de Segunda Via de IPTU

Emissão 0

Cadastro	3-1305-001-000
Exercício	2017
Ano Base	2017
Proprietário	SINPEX CODEPARA S/A

Compromissário / Outros	R 8 - SÍTIO SAO PEDRO, 0 - - GUARUJA/SP
Endereço do Imóvel	
Nº Parcelas	12
Status	Emitido

[info] 179.228.29.202
18/09/2017 12:45:18

Parcelas	Parcela	Data de Vencimento	Valor Lançado	Valor Devido	Cota única com data de Pagamento Expirada
	UNICA	27/01/2017	R\$ 26.376,00	R\$ 26.376,00	 
	1	27/01/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.813,44	 
	2	10/02/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.813,44	 
	3	10/03/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.791,46	 
	4	11/04/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.769,48	 
	5	11/05/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.747,50	 
	6	13/06/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.725,52	 
	7	13/07/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.703,54	 
	8	11/08/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.681,56	 
	9	12/09/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.263,50	 
	10	11/10/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.198,00	 
	11	10/11/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.198,00	 
	12	11/12/2017	R\$ 2.198,00	R\$ 2.198,00	 

Nova Consulta



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
IPTU 2017

81830000028 0 13441780201 4 70918001003 2 60001081459 9

Beneficiário MUNICÍPIO DE GUARUJÁ		CPD 0010036-1	Espécie R\$	Parcela 1	Nosso número 0001081459-0
Número do documento 31305001000 084407	CPF/CNPJ 44.959.021/0001-04	Vencimento 18/09/2017		Valor documento 2.198,00	
(-) Desconto / Abatimentos	(-) Outras deduções	(+) Mora / Multa 175,84 / 439,60	(+) Outros acréscimos	(=) Valor cobrado 2.813,44	
Pagador SIMPEX CODEARA S/A - CNPJ: 90879339000100					

Demonstrativo
Aviso n.: 84407
Exercício: 2017
Ano Base: 2017
Parcela: 1
Emissão: 0

Autenticação mecânica

Corte na linha pontilhada



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
IPTU 2017

Local de pagamento PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS BANCÁRIAS DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS CREDENCIADAS					Vencimento 18/09/2017
Beneficiário MUNICÍPIO DE GUARUJÁ - 44.959.021/0001-04					CPD 0010036-1
Data do documento 30/12/2016	Nº documento 31305001000 084407	Parcela 1	Espécie R\$	Data processamento 30/12/2016	Nosso número 0001081459-0
Instruções (Texto de responsabilidade do beneficiário) - ESTA GUIA PODERÁ SER PAGA ATÉ A DATA DO VENCIMENTO - APÓS A DATA DO VENCIMENTO, EMITIR 2.ª VIA DO BOLETO COM VALORES ATUALIZADOS NO SITE WWW.GUARUJA.SP.GOV.BR					(-) Valor documento 2.198,00
					(-) Desconto / Abatimentos
					(-) Outras deduções
					(+) Mora / Multa 175,84 / 439,60
					(+) Outros acréscimos
					(=) Valor cobrado 2.813,44
Pagador SIMPEX CODEARA S/A - CNPJ: 90879339000100 R LIBERO BADARO, 06377, CENTRO - SAO PAULO - SP - CEP 01009000					

Cód. barra: 0001081459-0

Autenticação mecânica

81830000028 0 13441780201 4 70918001003 2 60001081459 9



Corte na linha pontilhada

SIMPEX CODEARA S/A

EMPRESA SIMPEX CODEARA S/A
CIDADE SAO PAULO
ESTADO SP
ENDEREÇO RUA MAJOR QUEDINHO
NÚMERO 111
CEP 01050030
BAIRRO CENTRO

Obs. Mudou em 2015. Não sabe informar mais endereço.

18/09/17

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0345/2017, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 04/10/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Ney Antonio Moreira Duarte (OAB 100204/SP)
Monica Pierry Izoldi (OAB 106159/SP)
Quelita Isaías de Oliveira (OAB 129804/SP)
Dorival Jose Klein (OAB 149514/SP)
Alfredo Luiz Kugelmas (OAB 15335/SP)
Thais Cristina dos Santos (OAB 239992/SP)
ALFREDO LUIZ KUGELMAS (OAB 15335/SP)
RICARDO SIQUEIRA SALLES DOS SANTOS (OAB 140600/SP)
WADIIH HELU (OAB 8273/SP)
WALDIR VIEIRA DE CAMPOS HELU (OAB 43338/SP)
TATIANA GALVÃO MIRANDA (OAB 238550/SP)
Tarsila Marsili (OAB 326860/SP)

Teor do ato: "Fis. 397: Vistos. Ciência aos interessados, devendo os autos aguardarem em cartório por 05 dias, para eventuais impugnações. Após, ao MP. Em seguida, cls com urgência. Prot. em cartório. SP. 20.09.17"

SÃO PAULO, 4 de outubro de 2017.

Lucia Correia
Escrevente Técnico Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ1840559222. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056E2.

448
2

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0345/2017, foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em 04/10/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Alfredo Luiz Kugelmas (OAB 15335/SP)
WADIH HELU (OAB 8273/SP)
Tarsila Marsili (OAB 326860/SP)

Teor do ato: "Fls. 403: Vistos. Ciência aos interessados, devendo os autos aguardarem em cartório por 05 dias, para eventuais impugnações. Após, ao a.j. para manifestação. Em seguida, ao MP. Cumpridas as determinações cls. para deliberação. Prot. em cartório. SP. 20.09.17"

SÃO PAULO, 4 de outubro de 2017.

Lucia Correia
Escrevente Técnico Judiciário

449

7

VISTA

Em 17 de 10 de 2017
 com a cópia supra
 Luiz KUGELMAS
 Escr. Subst.

MM. Juiz:

- 1) Fls. 397/402 – Ao elevado critério de V.Exa., o arbitramento dos honorários do Sr. Perito Engenheiro;
- 2) Fls. 403/446 – Sem elementos para impugnar o Laudo de Avaliação, que estimou o valor R\$ 29.700.000,00, para a totalidade da área aproveitável;
- 3) Requeiro que o imóvel avaliado as fls. 406/446, seja colocado a venda por leilão presencial e eletrônico, pedindo venia para indicar o leiloeiro Sérgio Villa Nova de Freitas, telefone (11) 3117-1000, Praça da Liberdade, nº 130 – 15º andar – São Paulo/SP;
- 4) Requeiro sejam intimadas as Fazendas Públicas, para que venham se manifestar sobre o requerido do item “3”.

São Paulo, 27 de outubro de 2017.

ALFREDO LUIZ KUGELMAS
 Administrador Judicial - OAB/SP: 15.335

Proc.: 0017773-69.2011.8.26.0100
 Partes: Badra S/A

RECEBIMENTO

Em 30 de 10 de 2017
 com a cópia supra
 Luiz KUGELMAS

Lote : 100.2017.00265773
Remetido : 17/10/2017

Origem : Cartório da 1ª Vara de Falências e Recuperações Ju
Destino : Alfredo Luiz Kugelmas

Tipo de carga: Processo

Ord	Processo	Classe	Partes principais	Volumes	Folhas
1	0831109-49.2007.8.26.0100	Outros Incidentes não Especificados	Pontual Leasing S/A Arrendamento Mercantil x (Não há parte passiva no processo)	5	
2	0017773-69.2011.8.26.0100	Habilitação de Crédito	Badra S/A x Badra S/A		
3	0048669-32.2010.8.26.0100	Impugnação de Crédito	ALFREDO LUIZ KUGELMAS x BRA TRANSPORTES AÉREOS S/A		
4	0646401-24.2008.8.26.0100	Outros Incidentes não Especificados	Rhesus Medicina Auxiliar Ltda e Outra x (Não há parte passiva no processo)	1	

Total : 4

Recebido em 30/10/17 Hora : ____:

Por : _____

Assinatura : _____



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ18000929320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056E2.

Foro Central Cível / 1ª Vara de Falências e Recuperações
Judiciais

fls. 563



0017773-69.2011.8.26.0100

Classe : Habilitação de Crédito
Assunto principal : Administração judicial
Competência : Falência e Recuperação Judicial/Extrajud
Volume : 1/1
Repte : **Badra S/A**
Advogados : Alfredo Luiz Kugelmas (OAB: 15335/SP) e
outros
Reqdo : **Badra S/A**
TerIntCer : Fazenda Municipal de Guarujá
Advogada : Tarsila Marsili (OAB: 326860/SP)
Interessos : Miguel Badra Junior e outros
Processo principal : 0235280-98.2007.8.26.0100
Observação : Arrecadação de Bem Imóvel na Comarca de
Guarujá-SP, objeto de penhora na Execução
Fiscal n. 98.518734-9/2009 da 5ª Vara das
Execuções Fiscais Federais de SP

Recebimento : 09/11/2010

1

Falência

	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	1	1	1	1	1	1
7	7	7	7	7	7	7	7
7	7	7	7	7	7	7	7
7	7	7	7	7	7	7	7
3	3	3	3	3	3	3	3
6	6	6	6	6	6	6	6
9	9	9	9	9	9	9	9

fls. 564

04°

V
O
L

05°

V
O
L

06°

V
O
L

0017773-69.2011

04° VOLUME

0017773-69.2011

06° VOLUME

0017773-69.2011

08° VOLUME

0017773-69.2011

10° VOLUME

07°

V
O
L

08°

V
O
L

09°

V
O
L

10°

V
O
L

0017773-69.2011

05° VOLUME

0017773-69.2011

07° VOLUME

0017773-69.2011

09° VOLUME

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2018 às 09:58, sob o número WJMJ18405929320. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017773-69.2011.8.26.0100 e código 45056E2.