

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

Incidente nº: **0049881-73.2019.8.26.0100**

Processo Principal nº: **0235280-98.2007.8.26.0100**

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

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

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

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

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

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

1.PRELIMINARES

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

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

Fls. 3829 do Processo Principal nº 0235280-98.2007.8.26.0100

DESCRIÇÃO	AUTO DE ARRECADADAÇÃO	LAUDO DE AVALIAÇÃO	STATUS	OBS.
Imóvel matrícula nº 57.898 – Guarujá/SP; Aberto incidente próprio, aguardando número.	Fls. 3.057.	Em elaboração.	Pendente de avaliação e venda.	Aguardando liberação do número do incidente.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 Do imóvel – sem denominação

Imóvel: Área de terras remanescente com 98.008,00m², situada à margem esquerda da faixa de domínio da Estrada Guarujá-Bertioga, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., tendo início no ponto de interseção da divisa de área de 628.140,00m² com a referida faixa de domínio do DER, deste ponto segue em direção à Bertioga ao longo da faixa de domínio do DER na extensão de 247,27m aproximadamente até o Km./9,3; neste ponto faz deflexão a esquerda e segue confrontando com o I.N.P.S. em 3 retas consecutivas, sendo a primeira de 270,00m, a segunda também de 270,00m e paralela a 125,00m da divisa do Grupo Casciano e I.N.P.S., e a terceira de 184,65m, onde atinge a divisa de área de 628.140,00m²; deste ponto faz deflexão e segue em reta confrontando com essa área desmembrada de 628.140,00m², na extensão de - - - 595,44m, onde atinge o ponto onde teve início.

Matrícula nº 57.898 – Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá

Inscrição Cadastral na Prefeitura Municipal de Guarujá:

Área: 98.008,00 m² ~ 9,8008 ha

Obs. Averbação 09 na matrícula nº 03.438 do desmembramento

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

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

1) Local: Vila Nova Pereque

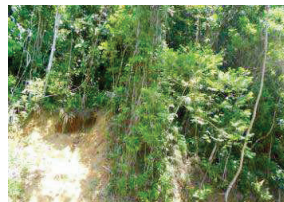
Descrição: terreno vago

Área: 507,00 m²

Valor pedido: R\$300.000,00

Inf. Sol & Mar Imóveis / tel. [\(13\) 99658-3004](tel:1399658-3004)

Valor m² homogeneizado: R\$16,56 / m²



2) Local: Vila Nova Pereque

Descrição: terreno com casa

Área terreno: 430,00 m²

Área construída: 180,00 m²

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

Valor pedido: R\$650.000,00

Inf. Verde Mar Imóveis / tel. [\(13\)3357-8000](tel:133357-8000)

Valor m² homogeneizado: R\$14,40 / m²



3) Local: Jardim Albamar / Pereque

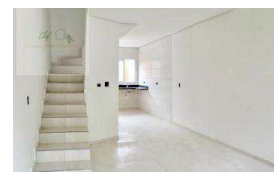
Descrição: terreno vago

Área: 330,00 m²

Valor pedido: R\$190.000,00

Inf. Vila Rica Emp. / tel. [\(13\) 9 9162-2102](tel:1399162-2102) [\(13\) 3222-9642](tel:133222-9642)

Valor m² homogeneizado: R\$16,12 / m²



4) Local: Pereque

Descrição: terreno com casa

Área terreno: 100,00 m²

Área construída: 70,00 m²:

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

Valor pedido: R\$230.000,00

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

Valor m² homogeneizado: R\$17,00

5) Local: Vila Nova Pereque

Descrição: terreno vago aterrado

Área: 180,00 m²

Valor pedido: R\$150.000,00

Inf. Sol & Mar Imóveis / tel. [\(13\) 99658-3004](tel:(13)99658-3004)

Valor m² homogeneizado: R\$19,32 / m²



VALOR DO M² ADOTADO PARA A ÁREA AVALIANDA: R\$20,85/ m²
(vinte reais e oitenta e cinco centavos)

Conforme Certidão Ambiental nº 425/2019 (em anexo) da Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Guarujá temos que: parte da área avalianda localiza-se na Macrozona de Proteção Ambiental no Setor de Preservação Ambiental.e a outra parte na Macrozona de Proteção Ambiental no Setor de Desenvolvimento Compatível, e uma pequena parte da área está inserida na Zona Mista Guarujá (Zoneamento de Uso e conta com Zoneamento de Média Densidade 1..

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

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012

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

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

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

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

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

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

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Área de matrícula: 98.008,00 m²

Áreas consideradas: APP e demais áreas interditadas = 40%

$V_i = 98.008,00 \times 0,40 \times 20,85 = 817.386,72$

Arredondando temos:

Valor do imóvel avaliando: R\$817.000,00 (oitocentos e dezessete mil reais)

Pela Planta em anexo: Desmembramento de Área temos:

Área remanescente: 17.518,00 + 80.490,00 = 98.008,00 m²

3. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado e dos parâmetros adotados, apresento a avaliação do imóvel identificado na matrícula 57.898 (fls.3310/3314) do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Guarujá, localizada na margem esquerda da Rodovia Guarujá Bertioiga com área de 98.008,00 m², tendo início no ponto de intersecção da divisa da área 628.140,00 m² com a faixa de domínio do DER pelo valor abaixo indicado

Vimóvel: R\$817.000,00 (oitocentos e dezessete mil reais)

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

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

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

São Paulo, 25 de novembro de 2019



Eng. Edgard Colombo Junior / CREA N° 64953



Prefeitura Municipal de Guarujá
ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Municipal de Administração
CERTIDÃO Nº. 425/2019

Fl. 1

1 CERTIFICO, em cumprimento ao despacho do Sr. Secretário Municipal de
2 Administração, exarado no processo Nº. 23994/215019/2019 e de
3 conformidade, com os elementos fornecidos pelas Unidades Administrativas
4 competentes, constam às fls. 09 à 13 as seguintes informações:.....
5 "O interessado requer através do processo nº. 23994/2019 **Certidão de Uso**
6 **e Ocupação do Solo referente ao imóvel objeto da matrícula nº. 57898 do**
7 **Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, a fim de embasar Laudo de**
8 **Avaliação.** Informa o Cadastro Técnico em 29/08/2019, que o imóvel objeto
9 do pedido se trata de área remanescente, com 98.008,00m², não cadastrada,
10 feita a localização conforme descrição de matrícula e croqui anexado na
11 fl. 08. Salienta, ainda, que a área é de propriedade da Badra S/A. Faça
12 saber para fins de **Certidão de Ocupação do Solo** que, com base na Lei
13 Complementar nº. 156/13 – instituidora do Plano Diretor do Município, o
14 imóvel objeto do croqui de fl. 08 possui frente para via estrutural
15 macrometropolitana. Uma parte da área está na Macrozona de Proteção
16 Ambiental no Setor de Preservação Ambiental e a outra parte na Macrozona
17 de Proteção Ambiental no Setor de Desenvolvimento Compatível. Uma pequena
18 parte da área está inserida na Zona Mista Guarujá (Zoneamento de Uso) e
19 conta com Zoneamento de Média Densidade 1. Prescreve o artigo 53 da Lei
20 Complementar 156/13, que o Setor de Preservação Ambiental é composto
21 pelas áreas de alta restrição à ocupação devido às características
22 geomorfológicas, topográficas e/ou por apresentarem aspectos geológicos,
23 hidrológicos ou paisagísticos de interesse ambiental. O artigo 151
24 determina que no Setor de Preservação Ambiental serão admitidos apenas o
25 uso residencial controlado, uso referente à pesquisa, educação,
26 ecoturismo sustentável e atividades humanas, desde que compatíveis com o
27 objetivo de preservação deste setor. Determina o artigo 158 que os usos
28 permitidos no Setor de Desenvolvimento Compatível são: assentamentos de
29 média e baixa densidade, estruturas de hospedagem, atividade
30 retroportuária e industrial, outros usos a serem definidos pelo Conselho



Prefeitura Municipal de Guarujá

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Administração

CERTIDÃO N.º. 425/2019

Fk. 2

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



Prefeitura Municipal de Guarujá

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Administração

CERTIDÃO Nº. 425/2019

Fls. 3

1 2,00 metros. Zoneamento no Setor de Desenvolvimento Compatível: Gabarito
 2 máximo: 60,00 metros de altura a partir do nível do pavimento térreo,
 3 excluindo-se equipamentos, telhados e caixas d'água. Aproveitamento do
 4 lote (CA): CA básico: 2,5 e CA máximo: 3,0 (CA máximo apenas nas vias
 5 estruturais e coletoras mediante outorga de potencial construtivo).
 6 Ocupação do lote (TO): TO: 0,60 da área total do lote. Recuos para
 7 edificar: I - Frontal de 5,00 metros. II - Fundos de 4,00 metros. III -
 8 Laterais: a) em edificações com até 8,00 metros de altura, recuos
 9 laterais de 1,50 (um e meio) metros. b) em edificações de 8,00 metros até
 10 11,00 metros, recuos laterais iguais a $1,50m + (h - 8)/2$. c) acima de
 11 11,00 metros, recuos laterais iguais a $3,00m + h/20$. IV - Esquina: em
 12 alinhamento de esquina recuo igual a 2,00 metros. Zoneamento de Média
 13 Densidade 1 (Lei 156/13): Gabarito máximo: 60,00 metros de altura a
 14 partir do nível do pavimento térreo, excluindo-se equipamento, telhados e
 15 caixas d'águas; Aproveitamento do lote (CA): CA mínimo: 0,1 CA básico:
 16 2,5 e CA máximo: 3 da área total do lote. (CA máximo apenas nas vias
 17 estruturais e coletoras mediante outorga de potencial construtivo),
 18 Ocupação do lote (TO): TO: 0,6 da área total do lote; Recuos para
 19 edificar: I - Frontal 5,00 metros. II - Fundos: 4,00 metros. III -
 20 Laterais: a) em edificações com até 8,00 metros de altura, recuos
 21 laterais iguais a 1,50 metros, b) em edificações de 8,00 metros até 11,00
 22 metros, recuos laterais iguais a $1,50m+(h-8)/2$, c) acima de 11,00 metros,
 23 recuos laterais iguais a $2,50m+h/20$. IV - Esquina: em alinhamento de
 24 esquina recuo igual a 2,00 metros." SEINFRA DSOLO, 03/09/2019 - Assina
 25 Eng.ª Civil Stela Rodrigues Mota - Pront. 11080.....
 26 "O interessado requer através do processo nº. 23994/2019 Certidão de Uso
 27 e Ocupação do Solo referente ao imóvel objeto da matrícula nº. 57898 do
 28 Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, a fim de embasar Laudo de
 29 Avaliação. Informa o Cadastro Técnico em 29/08/2019, que o imóvel objeto
 30 do pedido se trata de área remanescente, com 98.008,00m², não cadastrada,



Prefeitura Municipal de Guarujá

ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal de Administração

CERTIDÃO Nº. 425/2019

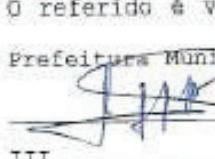
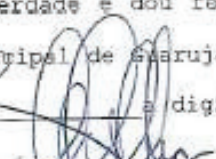

Fls. 4

1 feita a localização conforme descrição de matrícula e croqui anexado na
2 fl. 08. Salienta, ainda, que a área é de propriedade da Badra S/A. Faço
3 saber para fins de **Certidão de Ocupação do Solo** que, com base na Lei
4 Complementar nº. 156/13 - instituidora do Plano Diretor do Município, o
5 imóvel objeto do croqui de fl. 08 possui frente para via estrutural
6 macrometropolitana. Uma parte da área está na Macrozona de Proteção
7 Ambiental no Setor de Preservação Ambiental e a outra parte na Macrozona
8 de Proteção Ambiental no Setor de Desenvolvimento Compatível. Uma pequena
9 parte da área está inserida na Zona Mista Guarujá (Zoneamento de Uso) e
10 conta com Zoneamento de Média Densidade 1. Prescreve o artigo 53 da Lei
11 Complementar 156/13, que o Setor de Preservação Ambiental é composto
12 pelas áreas de alta restrição à ocupação devido às características
13 geomorfológicas, topográficas e/ou por apresentarem aspectos geológicos,
14 hidrológicos ou paisagísticos de interesse ambiental. O artigo 151
15 determina que no Setor de Preservação Ambiental serão admitidos apenas o
16 uso residencial controlado, uso referente à pesquisa, educação,
17 ecoturismo sustentável e atividades humanas, desde que compatíveis com o
18 objetivo de preservação deste setor. Determina o artigo 158 que os usos
19 permitidos no Setor de Desenvolvimento Compatível são: assentamentos de
20 média e baixa densidade, estruturas de hospedagem, atividade
21 retroportuária e industrial, outros usos a serem definidos pelo Conselho
22 Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - CMDUH e demais usos
23 previstos no Setor de Preservação Ambiental. Na Zona Mista Guarujá são
24 permitidos os usos residenciais, comerciais, industriais e de serviços.
25 Portanto o empreendimento pretendido deve obedecer a lei de uso e
26 ocupação do solo e que toda e qualquer intervenção neste local deve ser
27 precedido do licenciamento junto à Agência Ambiental de Santos (CETESB),
28 atender ao Plano Diretor de Guarujá e as legislações pertinentes no
29 âmbito federal, estadual e municipal. Assegurando-se a Secretaria do Meio
30 Ambiente o direito de manifestar-se previamente favorável ou não a



Prefeitura Municipal de Guarujá
ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Municipal de Administração
CERTIDÃO Nº. 425/2019

Fls. 5

1 qualquer tipo de licenciamento que tramite nos órgãos ambientais, bem
 2 como a realização de ações de controle ambiental." SEMAM, 12/09/2019 -
 3 Assina Antônio Lopes da Silva - Diretor de Controle Ambiental.....
 4 O referido é verdade e dou fé. Secretaria Municipal de Administração da
 5 Prefeitura Municipal de Guarujá. Eu, Andréa Moraes Dias - Supervisora III
 6  a digitei, e, Edna Tomaz da Silva - Coordenadora
 7 III  a conferi, e, eu William Lancellotti
 8  Secretário Adjunto de Administração a subscrevo.
 9
 10



TAXA DE EXPEDIENTE
Certidão

Busca	<u>12</u>	UF
Laude	<u>20</u>	UF
Excedente	<u>24</u>	UF
TOTAL	<u>56</u>	UF
TOTAL R\$	<u>187,04</u>	

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

matrícula **57898** ficha **01**
valor

R.02 05 de setembro de 1989
Pela Cédula de Crédito Comercial nº 89/00108-7-PASEP, e Anexo I, emitidos em 31 de agosto de 1989, em São Paulo, a MADRA S/A, retro qualificada, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA cedular de 2º Grau, sem concorrência, para garantia da dívida de R\$192.000,00 (incluindo o imóvel objeto da matrícula número - 24.869, deste Cartório), a ser paga ao BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, retro qualificado, na praça de São Paulo-SP, agência de Pinheiros, situada à Rua Pinheiros nº 1.492, no dia 28 de fevereiro de 1990, sendo que, incidirão as seguintes encargos financeiros: Reajuste Monetário e Juros.- Os encargos financeiros serão calculados pelo método hsmburguês. Os saldos devedores diários estarão // sujeitos a: reajuste monetário positivo igual à variação percentual plena do valor do BTN-Fiscal (Bônus do Tesouro Nacional - Índice diário), relativa ao período de atualização, ou qualquer outro indexador que, em substituição, venha a ser legalmente definido; e, Juros remuneratórios de 12,00% por ano comercial, calculados / com base na taxa proporcional aplicada sobre a média corrigida dos saldos devedores diários apresentados no período de cálculo. Referidos encargos serão calculados, debitados e exigidos no primeiro dia de cada mês, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação, podendo ser capitalizados, a juízo do Banco, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigíveis, tudo na forma e de mais condições constantes do título. (A presente opção sobre-se registrada sob nº- 1.557, no livro nº 03 - Registro Auxiliar e sob nº 87 na matrícula nº 24.869, deste Cartório). Registrado por _____ escrevente autorizado.

Av.04/ 18 de março de 1991
Por Instrumento Particular datado de 12 de março de 1991, o BANCO DO BRASIL S/A, / autorizou o cancelamento da Cédula de Crédito Comercial nº 88/00366-6 - PASEP, emitida em 31 de agosto de 1988, sendo em consequência feito o cancelamento da R.02 / retro. Averbado por _____ escrevente autorizado.

Av.05 18 de março de 1991
Com base no parágrafo 2º (parte final) do artigo 213, da lei 6.015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que, conforme Instrumento Particular de 12 de março de 1991, ora apresentado, o Banco do Brasil S/A autorizou, também o cancelamento do Registro da Cédula de Crédito Comercial nº 89/00108-7-PASEP, emitida em 31 de agosto de 1989 e não somente a de nº 88/00366-6, como por engano constou da Av.04 acima, sendo em consequência feito o cancelamento, também da R.03 acima. A averbação nº 04 acima fica ratificada quanto a este particular e ratificada em todos os seus demais termos e cláusulas. Averbado por _____ A Oficial.-

R.06 28 de julho de 1994
Por Escritura datada de 13 de maio de 1994, do 12o. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 1310, fls. 128, a MADRA S/A, com sede em São Paulo, Capital, à Rua João-Moura, n. 630, inscrita no CGC/MF sob n. 61.451.605/0001-93, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência, ao BANCO OMEGA S/A, com sede no Rio de Janeiro-RJ, à

continua na ficha 02

documento assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELIMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:25, sob o número WJMJ18405904824
confirmando original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0235280-98.2007.8.26.0100 e código 44FD688B.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARDO COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:46, sob o número WJMJ19418371405. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049881-73.2019.8.26.0100 e código 83B3FFA

matrícula	ficha
57898	01
	voto

R.05 05 de setembro de 1989
 Pela Cédula de Crédito Comercial nº 89/00108-7-PASEP, e Anexo I, emitidos em 31 de agosto de 1989, em São Paulo, a MADRA S/A, retro qualificada, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em HIPOTECA cadalar de 2º Grau, sem concorrência, para garantia da dívida de R\$192.000,00 (incluindo o imóvel objeto da matrícula número - 24.869, desta Cartório), a ser paga ao BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, retro qualificada, na praça de São Paulo-SP, agência de Pinheiros, situada à Rua Pinheiros nº 1.492, no dia 28 de fevereiro de 1990, sendo que, incidirão os seguintes encargos financeiros: Resjante Monetário e Juros: Os encargos financeiros serão calculados pelo método hamburguês. Os saldos devedores diários estarão sujeitos a: resjante monetário positivo igual à variação percentual plena do valor do BTN-Fiscal (Bônus do Tesouro Nacional - Índice diário), relativa ao período de atualização, ou qualquer outro indexador que, em substituição, venha a ser legalmente definido; e, Juros remuneratórios de 12,00% por ano comercial, calculados com base na taxa proporcional aplicada sobre a média corrigida dos saldos devedores diários apresentados no período de cálculo. Referidos encargos serão calculados, debitados e exigidos no primeiro dia de cada mês, inclusive durante o período de carência, no vencimento e na liquidação, podendo ser capitalizados, a juízo do Banco, desde que não pagos no dia em que se tornarem exigíveis, tudo na forma e de mais condições constantes do título. (A presente cédula não se registra sob nº 1.557, no livro nº 03 - Registro Auxiliar e sob nº 97 na matrícula nº 24.869, desta Cartório). Registrado por _____ escrevente autorizado.

Av.04 18 de março de 1991
 Por Instrumento Particular datado de 12 de março de 1991, o BANCO DO BRASIL S/A, / autorizou o cancelamento de Cédula de Crédito Comercial nº 89/00566-6 - PASEP, emitida em 31 de agosto de 1988, sendo em consequência feito o cancelamento de R.02 / retro. Averbado por _____ escrevente autorizado. P5P.

Av.05 18 de março de 1991
 Com base no parágrafo 1º (parte final) do artigo 213, da lei 6.015/73, é feita a presente averbação para ficar constando que, conforme Instrumento Particular de 12 de março de 1991, ora apresentado, o Banco do Brasil S/A autorizou, também o cancelamento do Registro da Cédula de Crédito Comercial nº 89/00108-7-PASEP, emitida em 31 de agosto de 1989 e não somente a de nº 89/0566-6, como por engano consta da Av.04 acima, sendo em consequência feito o cancelamento, também do R.03 acima. A averbação nº 04 acima fica ratificada quanto a esta particular e ratificada em todos os seus demais termos e cláusulas. Averbado por _____ A Oficial. -

R.05 28 de julho de 1994
 Por Escritura datada de 13 de maio de 1994, do 12o. Cartório de Notas da São Paulo, Capital, livro 1310, fls. 128, a MADRA S/A, com sede em São Paulo, Capital, à Rua João-Noura, n. 630, inscrita no CGC/ME sob n. 61.451.605/0001-93, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência, ao BANCO OMEGA S/A, com sede no Rio de Janeiro-RJ, à

continua na ficha 02

documento disponível em <https://pastedigital.jus.br/pastedigital/pg/abrirConferenciaDocumento> por ALFREDO LUIZ KUGELINAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:25, sob o número WJMJ18405904824
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastedigital/pg/abrirConferenciaDocumento>, informe o processo 0235280-98.2007.8.26.0100 e código 44FD88B.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:46, sob o número WJMJ19418374405. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastedigital/pg/abrirConferenciaDocumento>, informe o processo 0049881-73.2019.8.26.0100 e código 83B3FFA.

matricula	ficha
57.898	02
	verso

a presente averbação para ficar constando que o número correto da inscrição da BADRA S/A., no Cadastro Geral de Contribuinte - CGC., do Ministério da Fazenda, é No. 61.451.605/0001-93, conforme comprova com a cópia autenticada do referido documento, expedido pela Secretaria da Receita Federal, e não como por engano constou da abertura da presente matrícula, o qual fica ratificado quanto a este particular, e ratificado em todos os seus demais termos e dizees. Averbado por *Primitivo* escrevente.

JR

R.09 22 de junho de 1995
Pela mesma escritura datada de 30 de março de 1995, acima mencionada, a BADRA S/A., já qualificada, deu o imóvel objeto da presente matrícula em segunda(2o.), única e especial HIPOTECA, sem concorrência, ao BANCO OMEGA S/A., já qualificado, para garantia da dívida de R\$300.000,00(incluído neste valor o imóvel objeto da matrícula No. 59.849), a ser paga em 90 dias, ou seja, em 28 de junho de 1995, através de 03 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$100.000,00 cada uma, com vencimentos para 02/05/95, 01/08/95 e 28/06/95, sobre o valor do empréstimo incidirá juros de 11,00% ao mês, pagos mensalmente, tudo na forma e demais condições constantes do título. Registrado por *Primitivo* escrevente.-

JR

Av. 10 23 de agosto de 1996
Por instrumento particular datado de 26 de dezembro de 1995, o BANCO OMEGA S/A, tendo recebido a totalidade de seu crédito, autorizou o cancelamento da hipoteca que pesa sobre o imóvel objeto da presente matrícula, sendo em consequência feito o cancelamento do R. 06 da Av. 07 e do R. 09 desta matrícula. Averbado por *Primitivo* escrevente

JP

R.11 25 de setembro de 2003
Por determinação constante da Carta Precatória nº 161/03, expedida pelo Juiz de Direito Federal Substituto da 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais, da 1ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, aos 24 de abril de 2003, extraída dos autos das Execuções Fiscais (Proc. nºs 97.0527500-9 e 97.0570810-7), que o INSTITUTO

continua na ficha 03

Documento assinado digitalmente por ALFREDO LUIZ KUGELMAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:25, sob o número WJMJ18403604824
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0235280-98.2007.8.26.0100 e código 44FD68B.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:46, sob o número WJMJ19418371405
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049881-73.2019.8.26.0100 e código 83B3FFA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguarujá.com.br
OFICIAL DESIGNADA: DRA. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA TIS 3314 de 93
CNPJ: 51.080.695/0001-08 Pagina 5 de 93

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

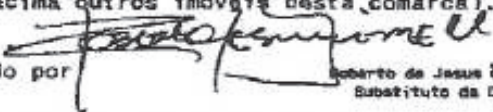
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUFRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

Matrícula	Ficha
57.898	03

Guarujá, 25 de setembro de 2003

NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS, promove contra BADRA S/A., já qualificada, e outros, fica registrada a PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula, tendo sido nomeado depositário 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

AV.12

30 de agosto de 2017

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

Averbado por: 
Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

Protocolo: 381280 - Matrícula: 57898

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

Guarujá-SP, 30 de agosto de 2017, 17:45:41

Silvio Lutz da Luz, Escrevente autorizado

Os imóveis ejuídos nesta comarca anteriormente a data da instalação deste Serviço Registral (13/12/1985), 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 livro. ***

Protocolo: 381280 - Matrícula: 57898

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

OFICIAL
COMARCA DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

documento e cópia do original, assinado digitalmente por A. FREDO LUIZ KUOCELINAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/05/2018 às 17:25, sob o número WJMJ1840600424
www.tribunal.tj.sp.br
13245-2-3300016-21000-0417
www.tribunal.tj.sp.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARDO COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2019 às 16:46, sob o número WJMJ19418371405. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0049881-73.2019.8.26.0100 e código 83B3FFA.





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Rodovia Ariovaldo de Almeida Viana km 8 sentido Guarujá





DESMEMBRAMENTO DE ÁREA		folha única
ASSUNTO: Desmembramento de Área SUBSTITUIÇÃO AD ALVARÁ Nº-1421/98- PROC.-12043/97/7478E		P.º 1024/98 e 1410/98 Fls. nº 27 e 28
LOCAL: Rod. Guarujá - Bertoga - Lote A - Gleba II - Fazenda Tom		
PROPRIETÁRIO: Badra S.A.		
ZL: 0881 / 018 / 000		ESCALA: 1:5000
Situação sem Escala 	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	
Áreas ÁREA A SER DESMEMBRADA — 628.190,00m² ÁREA REMANESCENTE — 80.400,00m² ÁREA DA CEEP — 17.000,00m² TOTAL — 725.590,00m²	<div style="text-align: center;"> BADRA S/A  <small>proprietário</small> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <small>REP. MUNIC.</small> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">APROVADO</p> <p style="text-align: center;">PROJETO Nº 0204/98-1410/98</p> <p style="text-align: center;">ALVARÁ Nº 018/98-Proc. 1421/98</p> <hr/> <p style="text-align: center;">DATA 25.03.1998</p> <p style="text-align: center;"> PREFEITO DO MUNICÍPIO</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; font-size: 18px; font-weight: bold;"> MODIFICAÇÃO LOTEAMENTO </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; font-size: 18px; font-weight: bold; margin-top: 20px;"> Substituição </div>	

