

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.**

**Processo n°:** 0026637-47.2021.8.26.0100  
**Classe:** Cumprimento de Sentença  
**Assunto:** Construção / Penhora / Avaliação /Indisponibilidade de Bens  
**Requerente:** Glass Fort Industria Comercio de Vidros  
**Requerido:** Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros

**ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR**, engenheiro Civil, Ambiental e Sanitarista, RG n° 07116916-2 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n° 915.359.307-30 e no CREA/SP sob o n° 5070340423-SP, perito judicial, nomeado por Vossa Excelência na ação requerida por **GLASS FORT INDUSTRIA COMERCIO DE VIDROS** em face de **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS** no processo em epígrafe, tendo feito as diligências necessárias vem a presença de Vossa Excelência, apresentar seu PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

## **1. ABREVIATURAS**

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

V.V – Valor de venda

ATÚ – Área útil

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

R1 – Referencial ou imóvel paradigma

MG – Média geral

V.G.V – Valor geral de venda

V.M. – Valor da média

## **2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **2.1. OBJETO**

O objeto deste trabalho é um TERRENO URBANO com 206.190,50m<sup>2</sup>, destacado da Gleba “A”, situado no distrito e município de Santana do Parnaíba, detentora da matrícula n. 46.256, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, SP, pertencente ao requerido Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda., com penhora integral decretada pela Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito Camila Rodrigues Borges de Azevedo, da 19ª Vara Cível do Foro Central João Mendes Junior da Comarca de São Paulo - Sp.

### **2.2. OBJETIVO**

O objetivo do presente trabalho técnico é fornecer subsídios ao Eminentíssimo Julgador, elaborando o presente laudo técnico pericial para avaliação mercadológica de imóvel, para que este seja levado a leilão.

### **2.3. PRELIMINARES**

**2.3.1.** O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscrito, devidamente inscrito no CREA-SP, sob nº 5070340423-SP, conforme Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

**2.3.2.** O imóvel, objeto de estudo desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula nº 46256, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri.

**2.3.3.** Em atenção a decisão fls. 202 do processo em epígrafe, encaminhado pela 19ª Vara Cível do Foro Central João Mendes Junior da Comarca de São Paulo - Sp, solicitando avaliação mercadológica, para venda de imóvel urbano.

## **3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **3.1. PONTOS ALENCADOS**

**3.1.1. Categoria:** Imóvel Rural em área de expansão urbana

**3.1.2. Objetivo:** Determinar o valor

**3.1.3. Finalidade:** Preço de venda

**3.1.4. Data de referência da pesquisa:** outubro a dezembro de 2022

**3.1.5. Prazo de validade:** 180 dia a partir da emissão

### **3.2. SOLICITANTE**

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito Camila Rodrigues Borges de Azevedo, da 19ª Vara Cível do Foro Central João Mendes Junior da Comarca de São Paulo - Sp.

### **3.3. TITULARIDADE E QUALIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel de propriedade de **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**, localizado na Estrada Ecoturística do Suru s/nº - Bairro Suru – Cidade de Santana do Parnaíba – SP - Cep 06509-001, em conformidade com a Av. 04 da matrícula nº 46256, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, a inscrição Incri nº 638.315.003.638-9 deixa de existir, pelo fato do imóvel ter sido incorporado ao município, a partir desta o imóvel para a possui a Inscrição Cadastral municipal nº 24333.31.63.0001.00.000, em pesquisa junto a prefeitura municipal temos uma área de terreno com 206.190,50 m², sem benfeitorias (Áreas Construídas).

Em conformidade com a Av. 07 da matrícula nº 46256, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, o IA (Imóvel em avaliação), o imóvel pela foça do TRPAV nº 000011748/2013, com data de 18 de outubro de 2013, com origem no processo CETESB nº 00000321014/2013; a Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda, já qualificada como proprietária do imóvel de se comprometer a preservar e a recuperar quando necessário 100% da área do imóvel a título de área verde (reserva legal), sendo que qualquer alteração ou uso diferente deverá ser autorizado pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

### **3.4. FIM A QUE SE DESTINA**

Avaliação com a finalidade da venda do imóvel.

### **3.5. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO**

Utilizei-me do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando os valores praticados na região para a comercialização de imóveis

### **3.6. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

O imóvel está localizado no nível da rua, com a topografia variável tendo este como padrão nos imóveis localizados na região, possuindo pontos em aclive e declive variando de pequena a média inclinação, em alguns trechos quase planas, ou seja, com pouca inclinação; segundo a matrícula o imóvel possui frente iniciando com as divisas na confluência de em um córrego e encerrando sua divisa com Francisco Caldeira Algodal, Trata-se de imóvel rural em área de expansão urbana com boa diversidade de espécies arbóreas, sem benfeitorias e com localização limítrofe ao condomínio residencial Voturuna, sendo este um bom ponto de referência para a localização aproximada do imóvel.

Avaliando a região temos que os aspectos ligados à infraestrutura urbana existente, possui um bom nível de excelência, tais como os sistemas viários e de coleta de lixo, redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais.

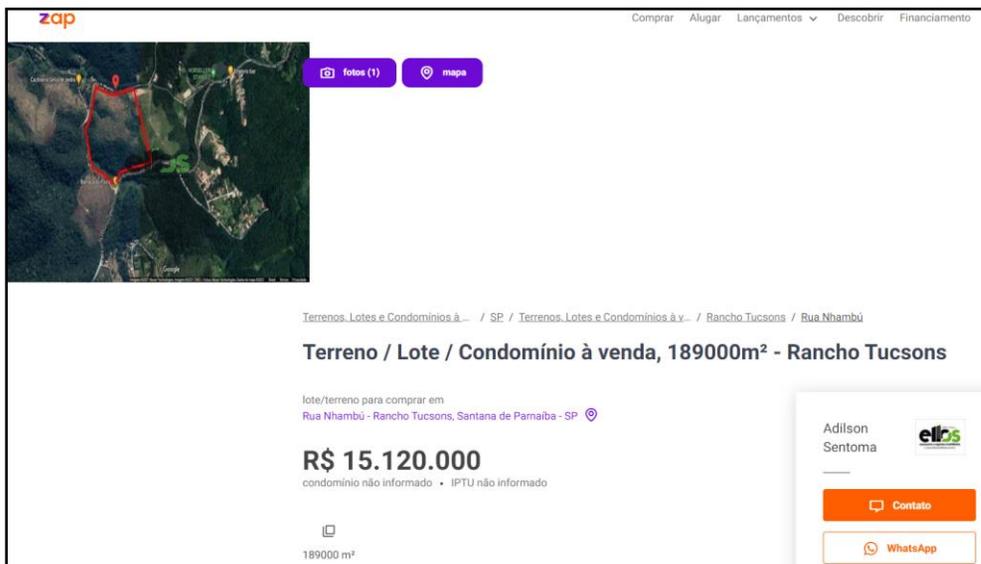
Os equipamentos comunitários nas proximidades são excelentes, pois o imóvel é vizinho ao condomínio Voturuna e está localizado nas proximidades do centro da cidade, além do excelente sistema de transporte coletivo, escolas, faculdade, mercado de trabalho, comércio, rede bancária, segurança, saúde, lazer e aos aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, já que a distância da cidade até a capital Paulista é de 47 km.

### **3.7. PESQUISA DE VALORES**

#### **3.7.1. VALORES PRATICADOS NO MERCADO LOCAL**

A pesquisa de valores teve como base os imóveis com características equivalentes à venda em bairros e cidades, próximos ao local avaliado, os dados foram obtidos através dos anúncios vinculados em classificados de jornais e sites especializados, conforme relação abaixo:

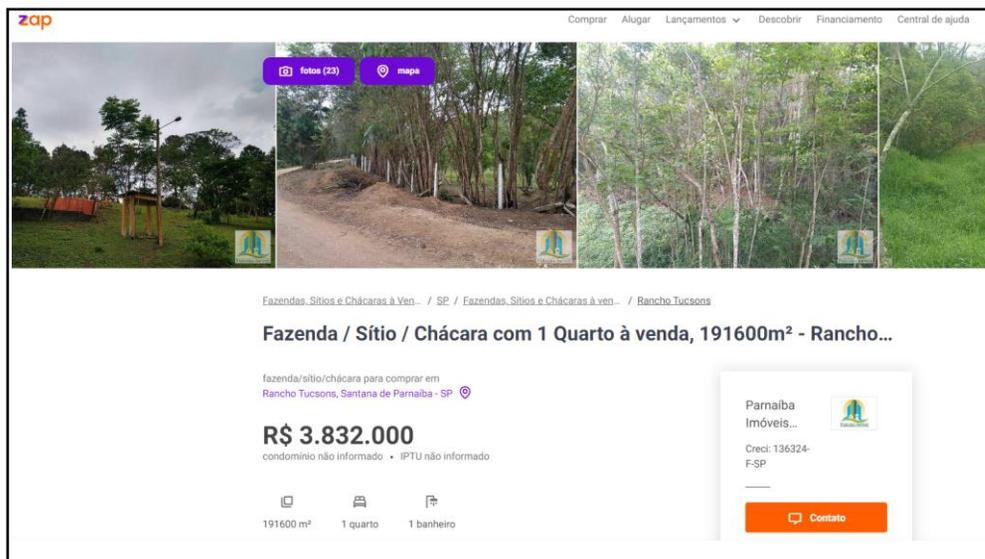
• **Item referência 01**



Terreno 189.000,00 m2 Rancho Tucsons –Santana de Parnaíba – Valor R\$ 15.120.000,00 (Quinze milhões, cento e vinte mil reais) valor /m2 de R\$ 80,00 (Oitenta reais) por m2, conforme link abaixo:

<https://www.zapimoveis.com.br/shared/imovel/venda-terreno-lote-condominio-rancho-tucsons-santana-de-parnaiba-sp-189000m2-id-2530530916/>

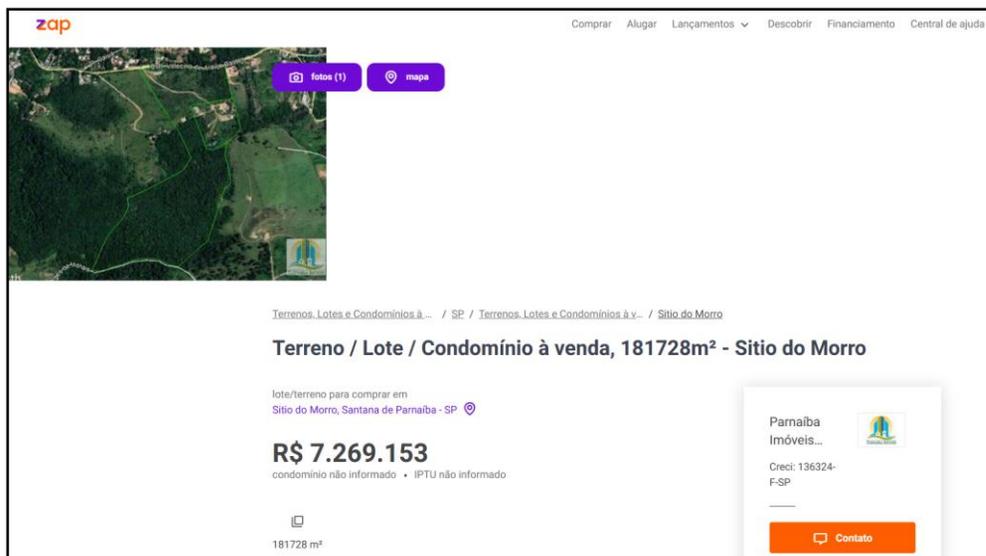
• **Item referência 02**



Terreno 191.600,00 m2 Rancho Tucsons –Santana de Parnaíba – Valor R\$ 3.832.000,00 (Três milhões, oitocentos e trinta e dois mil reais) valor /m2 de R\$ 20,00 (Vinte reais) por m2, conforme link abaixo:

<https://www.zapimoveis.com.br/shared/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-com-area-de-servico-rancho-tucsons-santana-de-parnaiba-sp-191600m2-id-2505852593/>

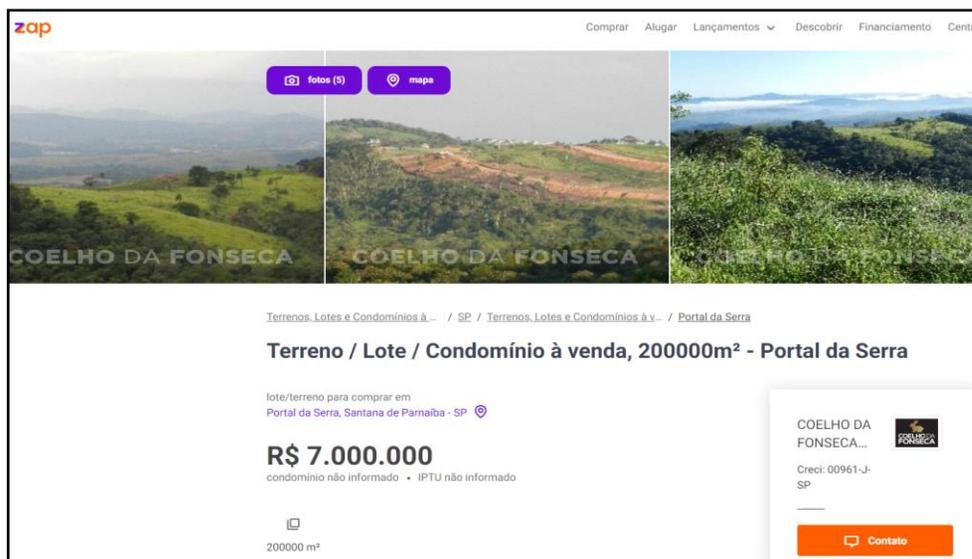
- Item referência 03



Terreno 181.728,00 m2 Sitio do Morro –Santana de Parnaíba –Valor R\$ 7.269.153,00 (Sete milhões, duzentos e sessenta e nove mil, cento e cinquenta e três reais) valor /m2 de R\$ 40,00 (Quarenta reais) por m2, conforme link abaixo:

<https://www.zapimoveis.com.br/shared/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sitio-do-morro-santana-de-parnaiba-sp-181728m2-id-2529177398/>

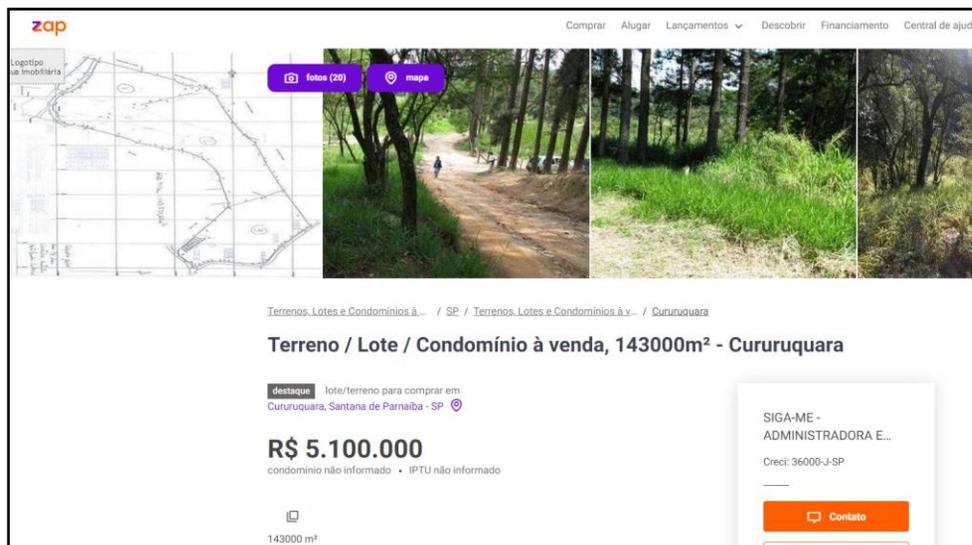
- Item referência 04



Terreno 200.000,00 m2 Portal da Serra –Santana de Parnaíba – Valor R\$ 7.000.000,00 (Sete milhões de reais), valor/m2 de R\$ 35,00 (Trinta e cinco reais) por m2, conforme link abaixo :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-portal-da-serra-santana-de-parnaiba-sp-200000m2-id-2584562258/>

• **Item referência 05**



Terreno 143.000,00 m<sup>2</sup> Portal da Serra –Santana de Parnaíba – Valor R\$ 5.100.000,00 (Cinco milhões e cem mil reais), valor /m<sup>2</sup> de R\$ 35,70 (Trinta e cinco reais e setenta centavos), conforme link abaixo :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-cururuquara-santana-de-parnaiba-sp-143000m2-id-2494537537/>

### 3.7.2. VALOR VENAL

Como o I.A. (Imovel em avaliação) é grafado em matrícula para uso específico de reserva legal e preservação ambiental, solicitamos a Prefeitura do Município de Santana do Parnaíba a emissão de uma certidão de valor venal (Certidão de Valor Venal nº 61157/2022 - Via Web Secretaria Municipal de Finanças), a fim de averiguar o entendimento desta com relação ao valor do imóvel. O documento emitido poderá ser encontrado no item anexos deste estudo, porém a fim de dar continuidade a esta avaliação, apresentaremos uma transcrição fidedigna da certidão assim com segue:

“ *SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS – Departamento de Receitas Imobiliárias*

***CERTIDÃO DE VALOR VENAL No 61157/2022 - VIA WEB***

*Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:*

*Imóvel : 51482 Inscrição Cadastral : 24333.31.63.0001.00.000*

*Endereço : EST. ECOTURISTICA DO SURU*

*Loteamento : SURU*

*Bairro : SURU*

**ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR**  
Eng. Civil, Ambiental e Sanitarista – CREA nº 5070340423  
Perito Judicial

*Quadra/Lote : UNICA/UNICO*  
*Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP*  
*CEP : 06509-001*

*Área do Terreno : 206.190,50 m<sup>2</sup>*  
*Área Edificada : 0,00 m<sup>2</sup>*

*Proprietário : NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA*  
*Compromissário :*

*Valor Venal Territorial : 805.441,95*  
*Valor Venal Construção : 0,00*  
*Valor Venal Total : 805.441,95*

*Validade desta Certidão: 30 dias (s) da data de Expedição*

*TERÇA-FEIRA, 13 DE DEZEMBRO DE 2022*

*A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Município de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:*

*Inscrição Cadastral : 243333163000100000*

*Número de Controle : 66528656233303419*

*Data da Emissão : 13/12/2022*

*Hora da Emissão : 10:49:35*

*Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.”*

#### **4. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS**

- Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.
- Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.
- Assim, o valor expresso ao final desse PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

**5. REFERÊNCIAS NORMATIVAS UTILIZADAS**

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade **simplificada**, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

**6. COMPILAÇÃO E HOMOGENIZAÇÃO DE DADOS**

A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média de **VENDA DE TERRENOS, GLEBAS E CHACARAS** por metro quadrado dos imóveis referenciais e comparativos, sendo assim a fim de facilitar a compreensão dos dados apurados e a metodologia matemática apurada, compilamos os dados em tabelas ou planilhas, assim como segue:

<b>QUADRO RESUMO DE REFERÊNCIAS</b>			
<b>REFERÊNCIA</b>	<b>VALOR (R\$)</b>	<b>ÁREA (M2)</b>	<b>VALOR / M2 (R\$)</b>
<b>01</b>	15.120.000,00	189.000,00	80,00
<b>02</b>	3.832.000,00	191.600,00	20,00
<b>03</b>	7.269.153,00	181.728,00	40,00
<b>04</b>	7.000.000,00	200.000,00	35,00
<b>05</b>	5.100.000,00	143.000,00	35,70
<b>V.G.V (Valor Geral de Venda)</b>			<b>210,70</b>

<b>PARAMETROS PARA CÁLCULO</b>	
<b>V.G.V (Valor Geral de Venda)</b>	R\$ 210,70
<b>M.G. = V.G.V / 05</b>	R\$ 42,14

<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (30%)</b>		
<b>M.G. = R\$ 65,12</b>	<b>M.G. + 30%</b>	R\$ 54,78
	<b>M.G. - 30%</b>	R\$ 29,50

Avaliando os quadros acima, temos que os itens referenciais 01, e 02 deverão ser excluídos do memorial de cálculo, haja vista que estes se encontram mensurados fora do intervalo de confiança de 30%, sendo assim temos:

<b>PARAMETROS FINAIS DE CÁLCULO</b>	
<b>V.G.V (Valor Geral de Venda) = R03 + R04 + R05</b>	R\$ 110,70
<b>V.M. = V.G.V / 03 = Valor final do m2 a ser considerado</b>	R\$ 36,90

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR FINAL E CONCLUSÃO

Com base nos valores de mercado apurados e praticados na região e os cálculos elaborados utilizando-se o Método Comparativo Direto de Mercado, com a inclusão dos respectivos fatores de tratamento, juntamente com as características de uso do imóvel avaliado a conclusão valor de venda com a intermediação imobiliária é de R\$ 7.608.429,45 (Sete milhões, seiscentos e oito mil, quatrocentos e vinte e nove reais, e quarenta e cinco centavos), para chegar a esse montante nos utilizamos da seguinte fórmula:

$$V.G.V (Final) = \text{Área (I.A.)} \times V.M. \gg V.G.V (Final) = 206.190,50 \text{ m}^2 \times R\$ 36,90 \gg V.G.V (Final) = R\$ 7.608.429,45^*$$

\* Para o valor final a ser considerado podemos considerar uma margem de erro no montante de 5% (Cinco por cento), para mais ou para menos.

Para praticarmos o valor apurado acima, deveríamos estar tratando de um imóvel com pouca ou nenhuma restrição a sua ocupação; porém considerando que o imóvel objeto deste PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), possui grafada em sua matrícula nº 46256, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, conforme Av. 07, na qual a proprietária se compromete a preservar e a recuperar 100% (Cem por cento) da área do imóvel a título de área verde (reserva legal), sendo que qualquer alteração ou uso diferente deverá ser autorizado pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo e demais órgãos fiscalizadores e licenciadores; respeitando-se as legislações pertinentes, entre elas o NOVO CÓDIGO FLORESTAL LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012 e a LEI Nº 11.428, DE 22

**ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR**  
Eng. Civil, Ambiental e Sanitarista – CREA nº 5070340423  
Perito Judicial

DE DEZEMBRO DE 2006 - Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica. Considerando as restrições incidentes sobre o imóvel e o VALOR VENAL de R\$ 805.441,95 (Oitocentos e cinco mil, quatrocentos e quarenta e um reais, e noventa e cinco centavos), estipulado pela Prefeitura do Município de Santana do Parnaíba em conformidade com a CERTIDÃO DE VALOR VENAL nº 61157/2022 - VIA WEB, anexa a este documento, considero que o valor apurado para o imóvel avaliado seja de R\$ 920.000,00 (Novecentos e vinte mil reais), sendo apurado um valor médio de R\$ 4,46 (Quatro reais e quarenta e seis centavos) por metro quadrado.

### 7.1 CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, do terreno urbano com 206.190,50 m<sup>2</sup> localizado a localizado á Estrada Ecoturística do Suru s/nº - Bairro Suru – Cidade de Santana do Parnaíba – SP - Cep 06509-001, é de **R\$ 920.000,00 (Novecentos e vinte mil reais), sendo apurado um valor médio de R\$ 4,46 (Quatro reais e quarenta e seis centavos) por metro quadrado**, para venda, considerando as restrições que limitam e norteiam o uso da área.

O presente LAUDO PERICIAL é composto por 51 (Cinquenta e uma) laudas e seus respectivos anexos digitalizadas e rubricadas, sendo esta via devidamente assinada e datada.

São Bernardo do Campo, 28 de dezembro de 2022.

  
Alexandre Cesar da Fraga Pinheiro Junior  
Engenheiro Civil, Sanitarista e Ambiental - CREA nº: 5070340423-SP  
Perito Judicial  
**ART nº 28027230222099795**

ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR  
Eng. Civil, Ambiental e Sanitarista – CREA nº 5070340423  
Perito Judicial

**8. ANEXOS**

I. Anexo - ART (Perito)



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230222099795**

**1. Responsável Técnico**

**ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR**

Título Profissional: **Engenheiro Sanitarista e Ambiental, Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2617931129**

Registro: **5070340423-SP**

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Praça PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, S/N**

Nº: **00**

Complemento: **2ª andar / sala 214**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01501-900**

Contrato:

Celebrado em: **28/12/2022**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **8.500,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Estrada ECOTURÍSTICA DÓ SURU**

Nº: **00**

Complemento: **loteamento Suru**

Bairro: **SURU**

Cidade: **Santana de Parnaíba**

UF: **SP**

CEP: **06509-001**

Data de Início: **28/12/2022**

Previsão de Término: **28/12/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

Proprietário: **Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda**

CPF/CNPJ: **08.405.960/0001-43**

**4. Atividade Técnica**

Execução	Avaliação	Controle	Quantidade	Unidade
1			206190,50000	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

**5. Observações**

Elaboração de PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para venda de imóvel urbano em atendimento ao Processo nº: 0026637-47.2021.8.26.0100; Classe: Cumprimento de Sentença; Assunto: Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens; Requerente: glass Fort Industria Comercio de Vidros  
Requerido: Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros

**6. Declarações**

**Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.**

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE SUZANO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Bernardo do Campo 28 de Dezembro de 2022  
Local data

ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR - CPF: 915.359.307-30

19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP. - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 28/12/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Numero: 28027230222099795

Versão do sistema

Impresso em: 28/12/2022 19:50:38

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR  
Eng. Civil, Ambiental e Sanitarista – CREA nº 5070340423  
Perito Judicial

II. Anexo – CERTIDÃO DE VALOR VENAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 61157/2022 - VIA WEB

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel : **51482** Inscrição Cadastral : **24333.31.63.0001.00.000**  
Endereço : EST. ECOTURISTICA DO SURU  
Loteamento : SURU  
Bairro : SURU  
Quadra/Lote : UNICA/UNICO  
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP  
CEP : 06509-001

Área do Terreno : 206190,50 m<sup>2</sup>  
Área Edificada : 0,00 m<sup>2</sup>

Proprietário : NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 805.441,95  
Valor Venal Construção : 0,00  
Valor Venal Total : 805.441,95

Validade desta Certidão: **30 dia(s) da data de Expedição**

TERÇA-FEIRA, 13 DE DEZEMBRO DE 2022

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Municipio de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **243333163000100000**  
Número de Controle : **66528656233303419**  
Data da Emissão : **13/12/2022**  
Hora da Emissão : **10:49:35**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR  
Eng. Civil, Ambiental e Sanitarista – CREA nº 5070340423  
Perito Judicial

III. Anexo – MATRÍCULA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI (SP)

MATRÍCULA 46256

FOLHA 001

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

*Dup*

**IMÓVEL:** - UM TERRENO RURAL, destacado da GLEBA "A", situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca, o qual assim se descreve, caracteriza e confronta: "Iniciam-se as divisas na confluência de um córrego pela margem esquerda do córrego que vem da Fazenda Jobel S/A., confluência esta divisória com o Condomínio Voturuna, de Mathias Alexey Woelz e outros; segue por este córrego acompanhando a sua sinuosidade em uma distância de 42,51ms. até chegar à margem de uma área de uso comum, do Condomínio Voturuna projetado; deflete à direita e segue margeando a área de uso comum, no rumo 59º 02' 20" NW e distância de 42,38ms., até chegar novamente no córrego; deflete à direita e sobe pelo córrego, acompanhando a sua sinuosidade, em uma distância desenvolvida de 625,50ms., confrontando através do córrego, com o Condomínio Voturuna, de Mathias Alexey Woelz e outros; daí, deflete à direita e segue em linha irregular nos rumos e distâncias aproximadas de: - 31º12'00" NW, com 19,89ms.; 01º 44' 10" NE, com 16,51ms.; - 15º03'10"NE com 42,35ms.; 22º41'10"NE com 13,22ms.; 38º08'50"NE, com 36,75ms.; 04º56'20" NE com 8,13ms.; 34º21'00"NW, com 16,84ms.; 22º32'40"NW com 11,48ms.; 00º57'50"NW com 11,90ms.; 24º55'40"NW com 7,83ms.; 51º28'00"NW com 28,25ms. 46º35'30"NW com 15,28ms.; 14º42'10"NW com 14,58ms.; 01º14'40"NW com 9,20ms.; 25º32'40"NE com 15,07ms.; 55º40'50"NE com 65,62ms.; 50º20'10"NE com 25,85ms.; 48º50'10"NE com 24,31ms.; 26º46'40"NE com 11,99ms.; 08º25'20"NE com 60,76ms 11º53'20"NE com 7,77ms.; 02º15'50" NE, com 21,60ms.; 05º30'20"NE com 16,68ms.; 14º14'10"NE, com 20,74ms.; 24º11'40"NE, com 15,13ms.; 37º26'50"NE, com 25,82ms.; 33º06'00"NE, com 18,86ms., dividindo até aqui, com área vendida a Samir Cahali, até chegar em um marco à margem da servidão; daí deflete à direita e segue pelo meio da servidão, em uma distância desenvolvida aproximada de 189,02ms., confrontando com área vendida a Leônidas Rodrigues de Oliveira, até chegar à margem do córrego denominado "Córrego da Custódia Maria de Jesus"; daí, desce pelo córrego, acompanhando a sinuosidade do mesmo, em uma distância desenvolvida de 806,26ms., confrontando através do córrego, com Maria Flora de Mello Barreto, até chegar na sua confluência com o córrego Ithain - - - - - (CONTINUA NO VERSO) \* - - - - -

Ord. 473/98

Certidão emitida pelo SREI



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3CAA71D230FF179DF07415EC32D2B9DAFF9043E7

MATRÍCULA  
**46256**

FOLHA  
**001**  
VERSO

com o córrego Ithain Guassu; daí, sobe pelo Córrego Ithain Guassu, acompanhando a sua sinuosidade, em uma distância - desenvolvida aproximada de 156,05ms., confrontando através do córrego, com Maria Flora Mello Barreto, antes com Benedito de Oliveira (Botuca), até chegar na confluência de um córrego pela margem esquerda, que é o córrego que vem da Fazenda Jobel; daí, sobe por entre o córrego, acompanhando a sua sinuosidade, em uma distância desenvolvida de 236,78ms., confrontando através do córrego, com Francisco Caldeira Algodal e outros, atravessando a servidão, até - retornar à confluência onde tiveram início estas divisas;- encerrando a área total de 206.190,50m2. (duzentos e seis mil, cento e noventa metros e cinquenta decímetros quadrados); cadastrado no INCRA, em maior área, sob o número - 638 315 003 638 - 9.-----

**PROPRIETÁRIOS:-** OCTAVIANO MACHADO DE MELLO BARRETO e sua mulher MARIA LUCIA MATOS DE MELLO BARRETO, brasileiros, - casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515 / 77, ele proprietário, RG. nº 1.709.877, ela do lar, RG. nº 1.698.869, inscritos no CPF/MF. nº 031.294.198/61, residentes e domiciliados em São Paulo - Capital.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.01 da matrícula nº 28.261, deste Cartório.- Barueri, aos 25 de outubro de 1983.-

O ESCRIVENTE: [Assinatura], O OFICIAL: [Assinatura]  
(José Antonio Garcia) (Geraldo Lupo)

**R.1/ 46.256 -** Barueri, 25 de outubro de 1983. Por escritura pública lavrada aos 05/07/83, às fls. 088 do livro nº 123, no 1º Cartório de Notas Local, os proprietários supra referidos e qualificados, **TRANSMITIRAM** por venda e compra, o imóvel desta matrícula, à firma J.W.L. = ADMINISTRAÇÃO LTDA., com sede em São Paulo - Capital, à rua Marquês de Itú, nº 633, inscrita no CGC/MF. sob o nº 43.142.991/0001-50, pelo preço de R\$17.000.000,00 (dezesete milhões de cruzeiros), **sem condições especiais.**-  
O ESCRIVENTE AUTORIZADO: [Assinatura], (José Antonio Garcia)

==== (CONTINUA AS FLS. 02) =====

Certidão emitida pelo SREI



Este documento é cópia não assinada e não representa a assinatura original. Para conferir o original, acesse o site <https://www.registradores.org.br> e digite o código 68884039



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3CAA71D230FF179DF07415EC32D2B9DAFF9043E7

MATRÍCULA

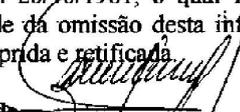
46.256

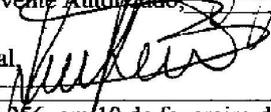
FOLHA

0 0 2

VERSO

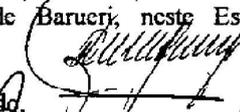
Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o R.01 da matrícula nº. 28.261, desta Serventia, foi feito em 20/10/1981, o qual figura como título aquisitivo do imóvel matriculado, em virtude da omissão desta informação quando da abertura desta, que neste particular, fica suprida e retificada.

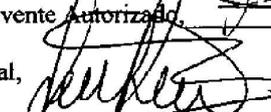
O Escrevente Autorizado,  Luiz Antonio de Freitas Bassan  
Substituto

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz  
Substituto Designado

R.06/46.256, em 10 de fevereiro de 2.014.

Pela escritura lavrada aos 19 de julho de 2013, livro nº. 3889, página nº. 369, ata notarial retificativa lavrada aos 25 de julho de 2013, livro nº 3906, página nº 003, ambas no 14º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital e escritura de retificação e ratificação lavrada aos 22 de janeiro de 2014, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, livro nº 655, página nº 033, a proprietária, a empresa **JWL ADMINISTRAÇÃO LTDA**, já qualificada, com sede na Rua Peruibe, nº 40, sala J, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, **VENDEU o imóvel matriculado**, pelo valor de R\$515.476,25, à empresa **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Estrada Mascarenhas de Moraes, nº 5.800, Aldeia da Serra, no Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 08.405.960/0001-43.

O Escrevente Autorizado,  Luiz Antonio de Freitas Bassan  
Substituto

O Oficial,  José Ricardo Marques Braz  
Substituto Designado

Protocolo microfilme nº 367.251

Rolo 6.408

Av.07/46.256, em 18 de março de 2.016.

Pelo requerimento subscrito no Município e Comarca de São Paulo, Capital, e Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote, nº 0000111748/2013, datado de 18 de outubro de 2013, expedido no Processo nº 000003210114/2013, da Secretaria do Meio Ambiente – CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, instruído com memorial descritivo e planta planimétrica, a proprietária, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, tendo em vista tendo em vista o que determina o artigo 25 da Lei Federal nº 12.651 de 25/05/12, com nova redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 25/05/12, Lei Federal nº

(Continua na ficha 003)

Certidão emitida pelo SREI

Registradores

Este documento é cópia não autenticada. Para conferir o original, acesse o site <https://www.registradores.org.br> e digite o código 68884339

Este documento é cópia do original, consulte o original em https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3CAA71D230FF179DF07415EC32D2B9DAFF9043E7  
Para conferir o original, acesse o site https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3CAA71D230FF179DF07415EC32D2B9DAFF9043E7

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3CAA71D230FF179DF07415EC32D2B9DAFF9043E7

## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA  
OFICIAL

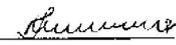
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA  
**46.256**

FICHA  
**003**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 18 de março de 2016.

11.428 de 22/12/06, Lei Estadual nº 13.550, de 02/06/09, e Resolução SMA31, de 19/05/09, **comprometeram-se a preservar e recuperar quando necessário, do imóvel matriculado uma área verde (reserva legal), de 20,619050 ha correspondente a 100,000000% da área total, com a seguinte descrição:** "iniciam-se as divisas na confluência de um córrego pela margem esquerda do córrego que vem da Fazenda Jobel S/A, confluência esta divisória com o condomínio Voturuna, de Mathias Alexey Woelx e outros, segue por este córrego acompanhando sua sinuosidade em uma distância de 42,51m até chegar à margem de uma área de uso comum, do Condomínio Voturuna projetado; deflete à direita e segue, margeando a área de uso comum, no rumo 59°02'20"NW e distância de 42,38m até chegar novamente no córrego; deflete à direita e sobe pelo córrego; acompanhando sua sinuosidade, em uma distância de desenvolvimento de 625,50m, confrontando através do córrego com o Condomínio Voturuna, de Mathias Alexey Woelx e outros; daí, deflete à direita e segue em uma linha irregular nos rumos e distância de aproximadas de 31°12'00"NW, com 19,89m; 01°44'10"NE, com 16,51m; 15°03'10NE, com 42,35m; 22°41'10"NE, com 13,22m; 38°08'50"NE, com 36,75m; 04°56'20"NE, com 8,13m; 34°21'00"NW, com 16,84m; 22°32'40"NW, com 11,48m; 00°57'50"NW, com 11,90m; 24°55'40"NW com 7,83m; 51°28'00"NW com 28,25m; 46°35'30"NW com 15,28m; 14°42'10"NW com 14,58m; 01°14'40"NW com 9,20m; 25°32'40"NW com 15,07m; 55°40'50"NE com 65,62; 50°20'10"NE, com 25,85m; 48°50'10"NE com 24,31m; 26°46'40"NE com 11,99m; 08°25'20"NE com 60,76m; 11°53'20"NE com 7,77m; 02°15'50"NE com 21,60m; 05°30'20"NE com 16,68m; 14°14'10"NE com 20,74m, 24°11'40"NE com 15,13m; 37°26'50"NE com 25,82m; 33°06'00"NE com 18,86m; dividindo até aqui com a arca vendida de Samir Cahali, até chegar em um marco à margem da servidão; daí deflete à direita e segue pelo meio da servidão, em uma distância desenvolvida aproximada de 189,02m; confrontando com área vendida a Leônidas Rodrigues de Oliveira, até chegar a margem do córrego denominado "Córrego da Custódia Maria de Jesus"; daí, desce pelo córrego, acompanhando a sinuosidade do mesmo, em uma distância desenvolvida de 806,26m, confrontando através do córrego com Maria Flora de Mello Barreto, até chegar na sua confluência com o córrego Ithain Guassu, daí sobe pelo Córrego Ithain Guassu, acompanhando a sua sinuosidade, em uma distância desenvolvida aproximada de 156,05m, confrontando através do córrego com Maria Flora de Mello Barreto, antes com Benedito de Oliveira (Botuca), até chegar na confluência de um córrego pela margem esquerda, que é o córrego que vem da Fazenda Jobel; sobe por entre o córrego, acompanhado a sua sinuosidade, em uma distância desenvolvida de 236,78m; confrontando através do córrego, com Francisco Caldeira Algodoal e outros, atravessando a servidão até retornar à confluência onde tiveram início estas divisas, encerrando a área total de 206.190,50m2.

O Escrevente Autorizado,  **Isabela Frias Santana de Melo**  
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 404.948

Rolo 6.918

(Continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI

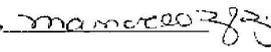


Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3CAA71D230FF179DF07415EC32D2B9DAFF9043E7

MATRÍCULA	FICHA
46.256	003
	VERSO

R.08/46.256, em 14 de março de 2022.

Pelo requerimento firmado no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, aos 25 de fevereiro de 2022 e Sentença Judicial proferida aos 21 de abril de 2019, pelo Juiz de Direito da Vara Única do Foro, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, deste Estado, nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível – Perdas e Danos (processo nº 1004791-33.2018.8.26.0529), movida por **S&L BUTUEM ASSESSORIA E CONSULTORIA EM NEGÓCIOS LTDA**, com sede social na Alameda das Paineiras, nº 542, Bairro Aldeia da Serra, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF nº 19.275.539/0001-81, e registrada sob o NIRE nº 35.228.030.560, na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, contra, as empresas: 01) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, com sede social na Avenida Copacabana, nº 63, Jardim Professor Benoá, no Município e Comarca de Santana de Parnaíba, neste Estado; e, 02) **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, já qualificada, com sede social na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco C - 8º andar, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Capital, verifica-se que por sentença proferida aos 21 de abril de 2019, confirmada pelo V.Acordão da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 14 de agosto de 2020, com trânsito em julgado aos 17 de março de 2021, procede-se o registro da **HIPOTECA JUDICIAL do imóvel matriculado**, de propriedade da coexecutada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, nos termos do artigo 495 do Código de Processo Civil, para garantia do valor de R\$152.877,20.

O Escrevente Autorizado,  **Manoela Martins Z. Spinelli**  
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 535.345

Rolo 8.381

Selo Digital nº 12057632100000R8M4625622W

Av.09/46.256, em 04 de abril de 2022.

Pela Certidão Judicial datada de 18 de março de 2022 (protocolo de penhora online: PH000407933), emitida de conformidade com o disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. nº 6/2009, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expedida pela Escrivã/Diretora da Décima Nona Vara/Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo ordem nº 0026637.47.2021.8.26.0100), movida por **GLASS FORT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS LTDA – ME**, CNPJ nº 07.485.305/0001-80, contra 01) **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 08.405.960/0001-80, 02) **CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A**, CNPJ nº 05.262.743/0001-53; e, 03) **CIPASA ALDEIA ALDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ

(Continua na ficha 004)

Certidão emitida pelo SREI

Registadores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Manoela Martins Z. Spinelli, Escrevente Autorizada, em 18/03/2022 às 10:07:30, pelo sistema de registro dos atos processuais online (SREI) - Protocolo nº 12057632100000R8M4625622W. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o número do processo 0026637-47-2021-8-26-0100 e código E888403F.

## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

**MATRÍCULA**  
46.256

**FICHA**  
004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 04 de abril de 2022.

nº 15.022.116/0001-07, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 18 de janeiro de 2022, o **imóvel matriculado** pertencente a coexecutada **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **foi PENHORADO**, sendo de R\$225.755,55, o valor da dívida, tendo sido nomeado fiel depositária, a coexecutada, **NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada.

O Escrevente Autorizado, Robson de Castro **Robson de Castro**  
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 536.756

Rolo 8.396

Selo Digital nº 1205763210000AV9M46256226

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA  
COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquáia, 190 - Alpheville - Barueri/SP.  
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL  
PEDIDO Nº 0454889 - DATA DO PEDIDO : 05/04/2022

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS, até a data de 05 de abril de 2022, integralmente noticiados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matricula Nº0046256), foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

O Município de Santana de Parnaíba integrou os Registros de Imóveis de São Paulo, nos seguintes períodos: 1ª RI de 27.01.1885 a 23.12.1912 - 2ª RI de 24.12.1912 a 25.12.1927 - 5ª RI de 26.12.1927 a 09.08.1931 - 2ª RI de 10.08.1931 a 14.05.1939 - 8ª RI de 15.05.1939 a 07.12.1964 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO, item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

**Selo Digital**  
1205763C3046256C09133722A

Ao Oficial.: R\$ 38,17  
Ao Estado.: R\$ 10,85  
A Sec. Faz.: R\$ 7,43  
Ao Reg. Civil: R\$ 2,01  
Ao Trib. Just: R\$ 2,62  
Ao Min. Púb.: R\$ 1,83  
Ao Município: R\$ 0,76  
Total.....: R\$ 63,67  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

**Certidão expedida às 09:13:44 horas do dia 06/04/2022**  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").  
GUIA : 0662022  
Código de controle de certidão :   
Pedido Nº 454889 04625606042022

Certidão emitida pelo SREI

**Registradores**

Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> passando pelo link de acesso ao Portal Digital, ou diretamente pelo endereço <https://www.registradores.org.br/>. Assinatura do Oficial: Carlos Frederico Coelho Nogueira, inscrita no Conselho Nacional de Justiça sob o nº 12.057-6. O presente documento eletrônico foi gerado automaticamente pelo sistema de emissão de certidões em 06/04/2022 às 09:13:44 horas, sob o nº 15.022.116/0001-07. Código de controle de certidão: 04625606042022. Para conferir o original, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> e digite o código 1205763210000AV9M46256226.

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

**Processo nº: 0026637-47.2021.8.26.0100**

**Classe:** Cumprimento de Sentença

**Assunto:** Construção / Penhora / Avaliação /Indisponibilidade de Bens

**Requerente:** Glass Fort Industria Comercio de Vidros

**Requerido:** Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros

**Alexandre Cesar da Fraga Pinheiro Junior**, brasileiro, casado, perito em Engenharia Civil, Ambiental e Sanitária, RG nº 07116916-2 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 915.359.307-30 e no CREA/SP sob o nº 5070340423-SP, perito nomeado no processo de número em epígrafe (fls. nº 203), vem mui respeitosamente apresentar assim como segue minha resposta aos questionamentos apontados nas fls. nº 281 a 283, assim como segue:

- Em conformidade com a Av. 07/46.256, realizada em 18 de março de 2016, grafada na matrícula 46.256 pertencente ao Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de BARUERI/SP, temos que o imóvel objeto desta perícia e avaliação, em sua totalidade passou a ter o seu uso restringido a preservação ambiental e ainda a sua recuperação quando necessário, conforme o TRPAV nº 00001117487/2013 datado de 18 de outubro de 2013, com origem no processo nº 00003210114/2013 (Processo para Solicitação de Supressão de Vegetação), que tramitou junto a Secretaria de Meio Ambiente – CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo);
- Não foi encontrado nenhum documento que altere essa situação, data vênua, se tal documento existisse este deveria estar grafado em matrícula, a fim de anular a restrição do lote para outro fim que não o de preservação ambiental;
- O V.G,V (Valor Geral de Venda), é composto por vários parâmetros, mas o principal é o potencial de venda e ou empreendedorismo que o imóvel pode ofertar quanto investimento e aquisição, neste caso o único uso para o imóvel

**ALEXANDRE CESAR DA FRAGA PINHEIRO JUNIOR**

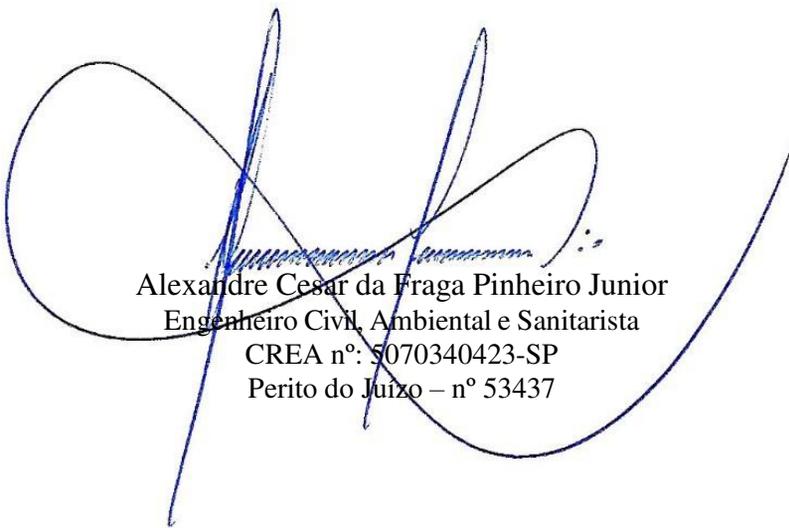
Eng. Civil, Ambiental e Sanitarista – CREA nº 5070340423

é de preservação ambiental (Floresta Nativa) em 100 % de seu território, não podendo este ser usado para mais nada (Empreendimentos imobiliários, Agronômicos e Etc.) sem as devidas autorizações da CETESB, haja vista este estar vinculado a um processo de supressão de vegetação;

- Ressaltamos que os lotes apontados a título de comparação foram levantados juntos a imobiliárias locais, que os ofertaram como livres de quaisquer impedimentos, podendo sim serem usados para novos empreendimentos, desde que devidamente licenciados e autorizados;
- Diante do cenário apurado, temos que o imóvel estudado, não possui valor comercial que o iguale aos lotes usados para comparação, sendo assim tomamos como base o valor venal deste, em conformidade com a certidão emitida pela prefeitura, o qual anexo a este.

Nesses termos subscrevo-me ficando a inteira disposição para quaisquer mais que se façam necessárias.

São Bernardo do Campo, 16 de junho de 2023



Alexandre Cesar da Fraga Pinheiro Junior  
Engenheiro Civil, Ambiental e Sanitarista  
CREA nº: 5070340423-SP  
Perito do Juízo – nº 53437

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 61157/2022 - VIA WEB

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel : **51482** Inscrição Cadastral : **24333.31.63.0001.00.000**  
Endereço : EST. ECOTURISTICA DO SURU  
Loteamento : SURU  
Bairro : SURU  
Quadra/Lote : UNICA/UNICO  
Cidade : SANTANA DE PARNAIBA/SP  
CEP : 06509-001

Área do Terreno : 206190,50 m<sup>2</sup>

Área Edificada : 0,00 m<sup>2</sup>

Proprietário : NOVA ALDEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
Compromissário :

Valor Venal Territorial : 805.441,95

Valor Venal Construção : 0,00

Valor Venal Total : 805.441,95

Validade desta Certidão: **30 dia(s) da data de Expedição**

TERÇA-FEIRA, 13 DE DEZEMBRO DE 2022

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Municipio de Santana de Parnaíba, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral : **243333163000100000**

Número de Controle : **66528656233303419**

Data da Emissão : **13/12/2022**

Hora da Emissão : **10:49:35**

Qualquer adulteração, rasura ou emenda, invalida este documento.

# Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

**Valor (somente números):** R\$ 920.000,00

**Data inicial:** 12/2022

**Data de atualização:** 2/2024

**Valor atualizado:** R\$ 966.163,44

O valor **R\$ 920.000,00** de **12/2022** atualizado até **2/2024** é **R\$ 966.163,44**.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

## Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

## Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

### **Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

### **Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)