

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 09.ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL - SP.****PROCESSO N.º 1011313-68.2019.8.26.0100**

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**, engenheiro civil, agrimensor, e de segurança do trabalho, CREA/SP – 060028235.5, Administrador, CRA/SP 10.601, perito judicial nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que o **ESPÓLIO DE LEÔNCIO HELOU** move contra **SALIM IBRAHIM HELOU**, uma vez tendo realizado suas vistorias, pesquisas e estudos para dar cabal desempenho de tão honroso encargo, vem apresentar suas conclusões técnicas consubstanciadas no seguinte

**LAUDO PERICIAL OFICIAL  
DE AVALIAÇÃO**

# **LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

## **1. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo oficial é de apresentar a avaliação de mercado de uma gleba penhorada que está situada com acesso pelo final da Rua Nhambu (antiga estrada Nhambu) N° 690 e por servidão de passagem – no Município de Santana de Parnaíba – Estado de São Paulo - CEP - 06511-050. Tudo de conformidade com o R. Despacho de fls. 196 de V.Exa. em que determinou com a respectiva nomeação do perito signatário para a elaboração de perícia avaliatória do referido imóvel.

## **2. JUSTIFICATIVA**

Faz-se necessária a presente avaliação para que se evite preços vis em hasta pública, subsidiando assim a R. Decisão deste culto e ínclito M.M. Juiz.

## **3. METODOLOGIA**

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia; as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio tecnológico avaliatório.

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Das normas técnicas avaliatórias, da série 14.653 – Avaliação de Bens, destacamos a NBR- 14.653-6 – Parte 6 - Recursos naturais e ambientais; NBR 14.653-7 – Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

Da legislação ambiental destacamos:

Lei 9.605/98

Lei 3.179/99

Lei 12.651/12

Resoluções CONAMA pertinentes a matéria.

### 4. DA AÇÃO

Às fls.01/06 na inicial a Autora em destaque no que se refere aos serviços periciais avaliatórios que motivou a presente demanda diz:

.....

*O Exequente celebrou com os Executados contrato verbal de mútuo, cujo valor em 31/12/2013 era de R\$ 646.519,93 (seiscentos e quarenta e seis mil, quinhentos e dezenove reais e noventa e três centavos), conforme constou da declaração de imposto de renda - ano calendário 2013 (Doc.01) - do “de cujus” Sr. Leoncio Helou, nesta figurando como espólio, bem como realizada em declaração elaborada pelo próprio coexecutado SALIM IBRAHIM HELOU. (Doc.02)*

*Neste sentido, o mútuo, outrora realizado, fora integralmente ratificado pelos Executados que em 12 de julho de 2018 vieram a reconhecer que o valor acima indicado para esta data perfazia a monta de **R\$ 1.014.888,00 (um milhão e quatorze mil oitocentos e oitenta e oito reais)**, conforme instrumento particular de confissão de dívida – aqui título executivo extrajudicial – em anexo. (Doc. 03)*

*Ocorre que, novamente convencionado pelas partes um novo termo para adimplir a dívida até a data limite de 17 de setembro de 2018, data em que houve o vencimento do débito sem que os executados procedessem com o pagamento.*

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Contudo, em que pese o título executivo possuir quantia certa, determinada e com termo final para seu vencimento, os Exequentes interpelaram os executados novamente para que estes procedessem com o pagamento, porém, sem sucesso.

Nesta barita, dispõe a cláusula 4ª do instrumento particular de confissão de dívida em anexo que, em avendo inadimplência da dívida, esta pode ser executada independentemente de qualquer formalidade, pelo valor de **R\$ 1.014.888,00 (um milhão, quatorze mil e oitocentos e oitenta e oito reais)**, confessado na Cláusula 1ª, que deverá ser atualizado a partir da presente data pelo IGP-M/FGV, ou, na falta deste, de outro índice que melhor reflita a inflação no período da inadimplência), acrescido de juros de mora de 1,00% ao mês e multa de 10%, sobre o valor total devido, restando portanto, o seguinte memória cálculos:

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS								
Data de atualização dos valores: fevereiro/2019								
Indexador utilizado: IGP-M - (FGV)								
Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 18/09/2018								
Acréscimo de 10,00% referente a multa.								
Honorários advocatícios de 0,00%.								
ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 10,00%	TOTAL
1		18/9/2018	1.014.888,00	1.014.610,92	0,00	50.730,55	106.534,15	1.171.875,62
Sub-Total								R\$ 1.171.875,62
TOTAL GERAL								R\$ 1.171.875,62

### 5. DA CONTESTAÇÃO

Não apresentada.

### 6. DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO PENHORADO.

A Matrícula n.º 81.067 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP de fls. 163/165 assim descreve o imóvel:

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial

Registro de Imóveis  
s. 163

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
BARUERI - SP  
BEL. GERALDO LUPO  
OFICIAL

Robson Pelegriini Ribeiro  
Escritor Autorizado

MATRÍCULA: **81067** FICHA: **-01-** LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 03 de outubro de 1989

**Imóvel:** UM TERRENO RURAL, designado por GLEBA 06, -- situada na Fazenda Santa Izabel, no distrito e município de Santana de Parnaíba, nesta comarca de Barueri-SP, assim descrita: "tem início no ponto A, denominado em planta, situado junto a divisa da gleba 5; e a gleba II da Fazenda Santa Izabel; deste ponto, segue confrontando com a gleba II da Fazenda Santa Izabel, no rumo de 45º49'12"SE e numa extensão de 803,00 metros, até o ponto IV, situado no espigão do Ivuturuna; daí, deflete à direita e segue por este espigão confrontando com o Sítio Itaqueri, nos seguintes rumos e distâncias 84º30'SE 189,70 metros; 32º59' SE 743,00 metros; 50º31'39" SE, 266,00 metros; 13º11'SE 156,40 metros, até o ponto VIII, situado na divisa da área de Octaviano Machado de Mello Berreto; deste ponto deflete à direita e segue por essa divisa, no rumo de 26º13'33" SW e numa extensão de 374,13 metros, até o ponto IX, situado junto a divisa da Gleba IV, da Fazenda Santa Izabel; daí deflete à direita e segue, por essa confrontação no rumo de 54º52'58" SW e numa extensão de 455,00 metros até o ponto B; daí deflete à direita no rumo 44º10'48" SE numa distância de 930,90 metros, até o ponto A, onde tiveram início e fecharam estas divisas, encerrando uma área de 835.564,506 metros quadrados; - - - - -

**Proprietária:** EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS CASTELO LIMITADA, com sede em São Paulo-SP, à Rua Comendador Abdo Chaim, 144, 1º andar, inscrito no cgc/mf sob o nº 49.934.367/0001-71:---

**Registro anterior:** R.03/97374 deste cartório imobiliário:---

**O ESCRIVENTE AUTORIZADO:** *Maurício C. Lima* (Maurício C. Lima)---

**O Oficial:** *Geraldo Lupo* (Geraldo Lupo):- - - - -

R.01, em 03 de outubro de 1989:--  
Pela escritura lavrada aos 22 de setembro de 1988, no 1º Cartório de Notas desta cidade e comarca de Barueri-SP, às fls. 36v/41v, do livro 201, a proprietária já qualificada, TRANSMITIU o imóvel desta matrícula, a título de doação em pagamento, em decorrência de dissolução judicial de sociedade, a -- SALIM IBRAHIM HELOU, brasileiro, corretor de mercadorias, portador do RG 2.834.206 e CIC nº 003.138.968-53, e sua mulher MARINA AUN HELOU, brasileira, do lar, portadora do RG-- 3.535.147, dependente do CIC já mencionado, residentes a Rua Libero Badaro, 377, 5º andar, cj. 59, em São Paulo-SP, tendo sido atribuído o valor de Cz\$1.558.185,73 moeda antiga, NCz\$ 1.558,18 moeda atual, para efeitos fiscais.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Maurício Carvalho Lima*):- - - - -

Protocolo microfilme nº 112.496 Rolo:462  
(Continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Barueri - SP  
12057-6 - AB 869342

Pag: 001003 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000  
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br  
QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMPENSA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

RUA PAMPLONA, 145 - CONJ. 715/716 - CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 - Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2021 às 20:20, sob o número WJMJ21420601636. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10111313-68.2019.8.26.0100 e código C1AF9A2.

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

MATRÍCULA  
**81067**FICHA  
**001**

VERSO

Av.02/81.067, em 29 de abril de 2.015.

Pela escritura lavrada aos 28 de março de 2.014, livro nº.3.484, páginas nºs.343, e escritura de aditamento retificativo, lavrada aos 12 de maio de 2.014, livro nº.3493, página nº.249, ambas no 8º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, e certificado de cadastro de imóvel rural CCIR 2006/2007/2008/2009, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, verifica-se que o imóvel matriculado, encontra-se cadastrado no referido órgão com o código do imóvel nº. 629.065.015.032-5; com área total de 83,5000 ha; módulo rural 10,4375 ha; número de módulos rurais 8,00 ha; módulo fiscal 7,0000 ha; número de módulos fiscais 11,9285; fração mínima de parcelamento 2,0000 ha; classificação do imóvel MÉDIA PROPRIEDADE, denominado GLEBA 6.

O Escrevente Autorizado, *Luiz Felipe Proost de Souza* *Luiz Felipe Proost de Souza*  
Escrevente Autorizado

Av.03/81.067, em 29 de abril de 2.015.

Pelas escrituras mencionadas na Av.02 desta, procede-se à presente averbação, para constar: a) que, o número correto do CPF/MF, do proprietário, SALIM IBRAHIM HELOU, é 003.136.968-53, e não como constou no R.01 desta, que fica, neste particular, retificado, conforme faz prova o comprovante de situação cadastral no CPF, expedida pela Secretaria da Receita Federal/Ministério da Fazenda; e, b) que, a esposa do proprietário, Salim Ibrahim Helou, MARINA AUN HELOU, atualmente, é inscrita no CPF/MF, sob nº.270.349.918-39 (anteriormente em comum), conforme faz prova o comprovante de situação cadastral no CPF, expedida pela Secretaria da Receita Federal/Ministério da Fazenda.

O Escrevente Autorizado, *Luiz Felipe Proost de Souza* *Santa Maria Pelegrini Ribeiro*  
Escrevente Autorizada

R.04/81.067, em 29 de abril de 2.015.

Pelas escrituras mencionadas na Av.02 desta, os proprietários, SALIM IBRAHIM HELOU, e sua mulher MARINA AUN HELOU, CPF/MF nº 270.349.918-39, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Ministro Gabriel de Rezende Passos, nº 60, 2º andar, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, transmitiram a título de **DACÃO EM PAGAMENTO fração ideal correspondente a 1,35% do imóvel matriculado**, pelo valor de R\$500.000,00, à empresa NOVINVEST CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Boa Vista, nº 63, 10º Andar, no Município e Comarca de São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.060.029/0001-71. O referido registro é feito nos termos do Mandado de Registro, datado de 27 de março de 2.015, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível do Município e Comarca de Barueri, deste Estado, (processo nº.0021884-90.2014.8.26.0068 - ordem nº.1972/2014), nos termos da sentença datada de 30 de

(Continua na ficha 002)

Pag.: 002/003 - Certidão na última página

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE BARUERI - SP  
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL  
ONS DO CONSELHO MUNICIPAL DE JUSTIÇA 17.007-8

Robson Pelegrini Ribeiro  
Escrevente Autorizado

MATRÍCULA  
81.067

FICHA  
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
Barueri, 29 de abril de 2015.

setembro de 2.014, proferida pelo r. Juízo, que julgou improcedente a dúvida suscitada, transitada em julgado em 28 de outubro de 2.014, para o Oficial do Registro, em 22/10/2014 para a Suscitada e em 06/11/2014 para o Ministério Público. Valor: terra nua R\$ 1.110.356,50.

O Escrevente Autorizado *Robson Pelegrini Ribeiro* Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 371.972 Rolo 6.702

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araçatuba, 190 - Alphaville - Barueri/SP  
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL  
PEDIDO Nº 0244020 - DATA DO PEDIDO - 19/05/2020

Certidão feita o inteiro teor deste registro sem qualquer ressalva ou exceção e CONSTITUIÇÃO DE DE. ONDE SE AC. Data de 18 de maio de 2020, isto primeiramente noticiado em presente cópia. Certifico, assim, que a presente certidão atende a solicitação e foi devida que se refere (Matrícula Nº 81.067), emitida nos termos do parágrafo 1º do artigo 18 da Lei Federal nº 6.815/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 18 de maio de 2020.  
Robson Pelegrini Ribeiro, escrevente autorizado, subscrova.

O Município de Santos do Conselho Inteiro do Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes parâmetros: 1º R. de 50 61 1885 a 23 12 1812 - 3º R. de 24 12 1557 a 26 12 1827 - 5º R. de 26 12 1827 a 28 06 1935 - 7º R. de 16 06 1931 a 14 05 1938 - 9º R. de 15 05 1938 a 07 11 1964 e estabelecimento integradas a este Registro de Imóveis de Santos - SP

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO (sem 15, letra "C" do parágrafo 5º/8º - Normas da Corregedoria Geral de Justiça, para efeito de validade e autenticidade para efeitos extrajudiciais)



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

Selo Digital  
1205769C3081067C11273620R

Robson Pelegrini Ribeiro  
Escrevente Autorizado

Ac Oficial	R\$ 39,97
Ac Estado	R\$ 19,17
Ac Sec. Paz	R\$ 6,41
Ac Reg. Civil	R\$ 1,74
Ac Reg. Inst.	R\$ 2,24
Ac Min. Púb.	R\$ 1,58
Ac Município	R\$ 0,55
Total	R\$ 74,38

Certidão expedida às 11:27:39 horas do dia 19/05/2020  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C"),  
GUIA : 094/2020  
Código de controle de certidão :   
Pedido Nº 244020 88106713102020

**ALAMEDA ARAGUAMA - 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000**

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - [www.cartoriodebarueri.com.br](http://www.cartoriodebarueri.com.br)

QUALQUER ADULTERAÇÃO, ASSINATURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis de Barueri - SP

12057-6 - AB 869343

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: [lpkproost@uol.com.br](mailto:lpkproost@uol.com.br)

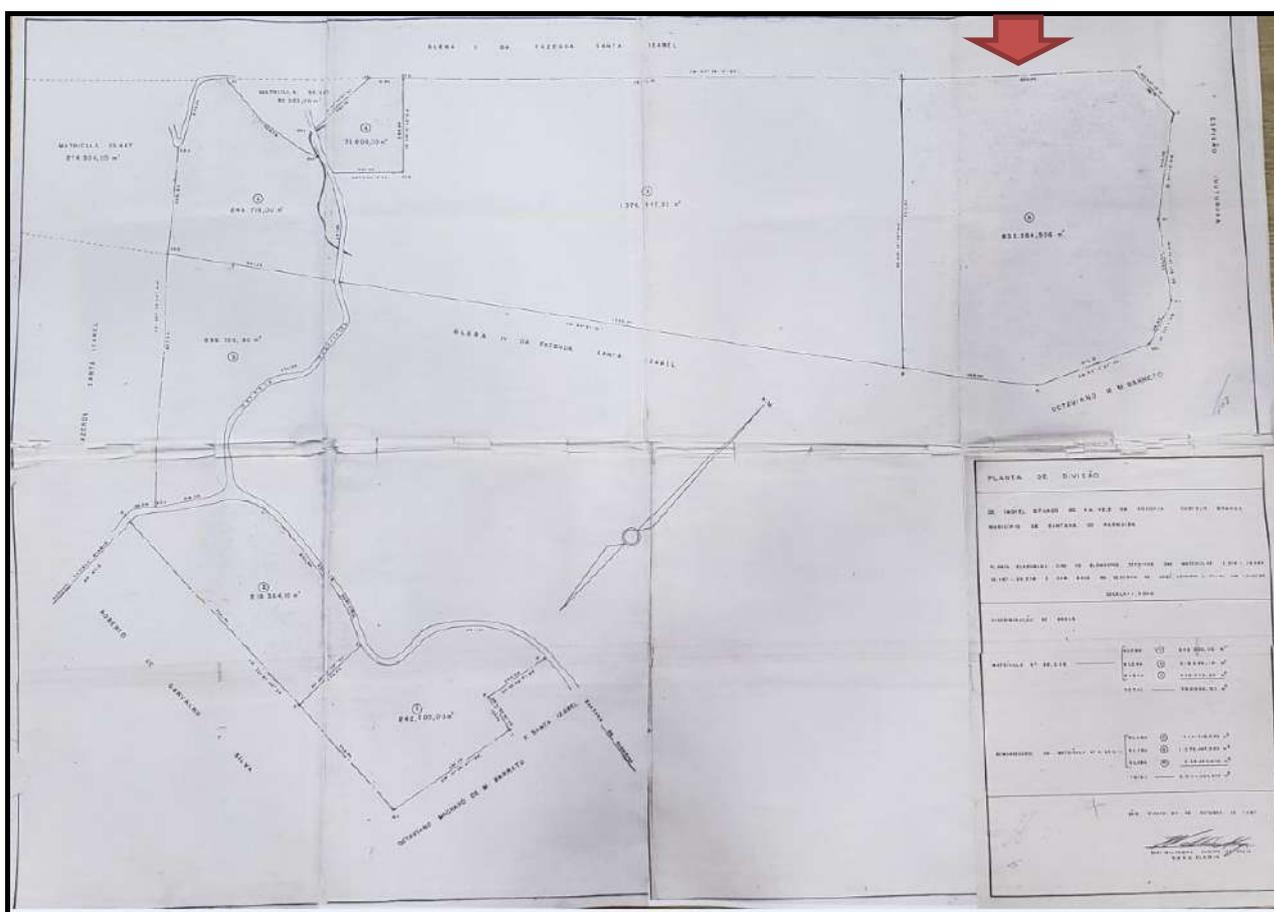
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2021 às 20:20, sob o número WJMJ21420601636. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10111313-68.2019.8.26.0100 e código C1AF9A2.

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Este imóvel tem origem no desmembramento da antiga Fazenda Santa Izabel em glebas, sendo que ele pertence a gleba VI daquele desmembramento. Sendo que esta gleba VI foi ainda desmembrada em seis outras áreas menores, e ele corresponde a área 6 deste novo parcelamento.

De acordo com a planta do parcelamento da antiga fazenda Santa Izabel em glebas, cuja planta foi elaborada e subscrita pelo profissional Eng. Waldomiro Augusto de Souza – CREA 23.958/D, temos:

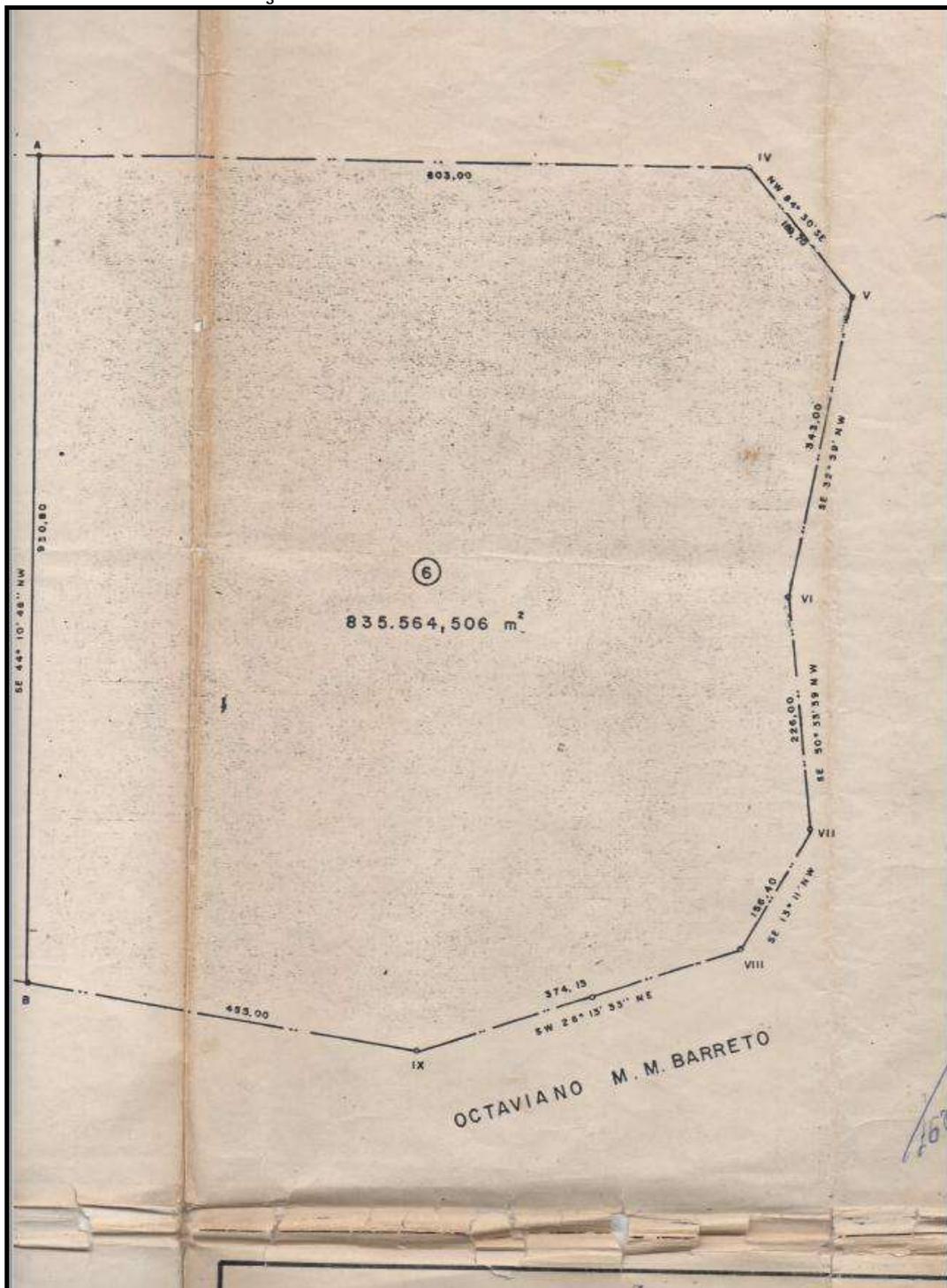


**Figura 6.1** - Planta de parcelamento da Gleba VI da antiga fazenda Santa Izabel, subscrita pelo Eng. Waldomiro Augusto de Souza – CREA 23.958/D (fornecida pelo fiel depositário e executado Sr. Ibrahim).

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.<sup>o</sup> CIVIL - CREA /SP N.<sup>o</sup> 060028235-5

Planta retro foi fornecida pelo executado como fiel depositário de seu imóvel a esta perícia para sua precisa localização.

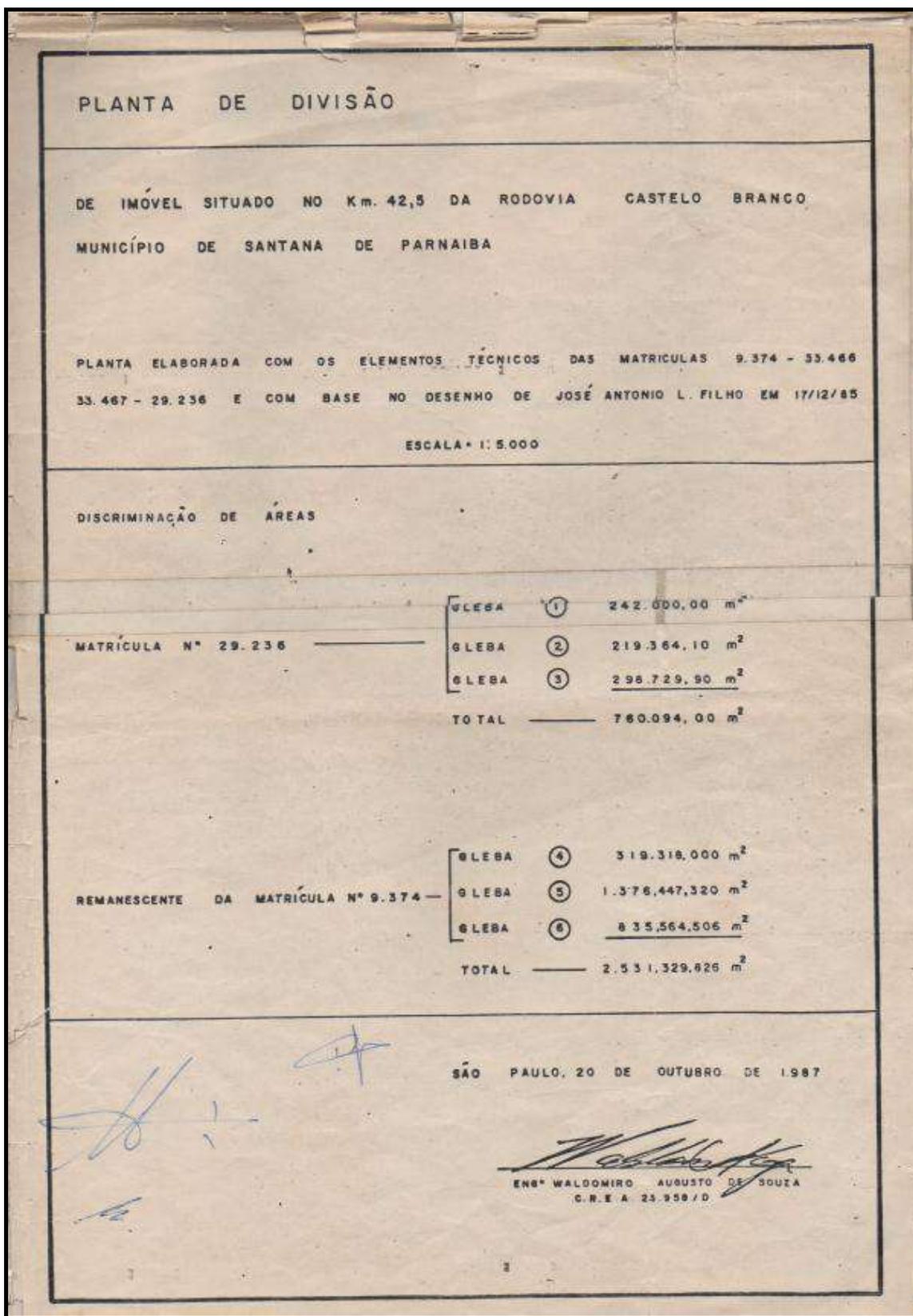


**Figura 6.2** - Gleba 6 do parcelamento da Gleba VI da antiga fazenda Santa Izabel, objeto da avaliação deste laudo.

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



**Figura 6.3** - Quadro legenda da planta de parcelamento da Gleba VI da antiga fazenda Santa Izabel.

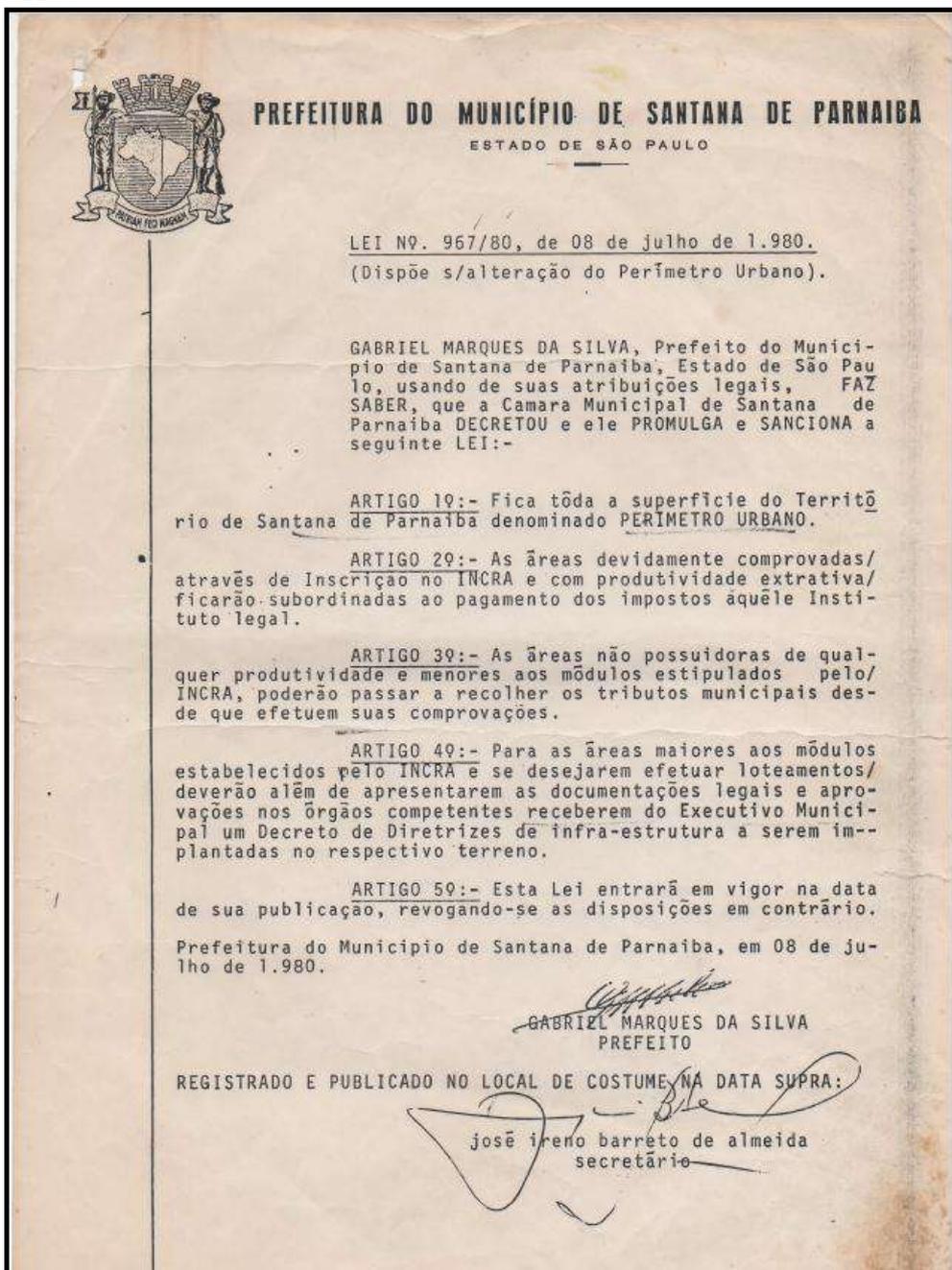
RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

### 7. DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

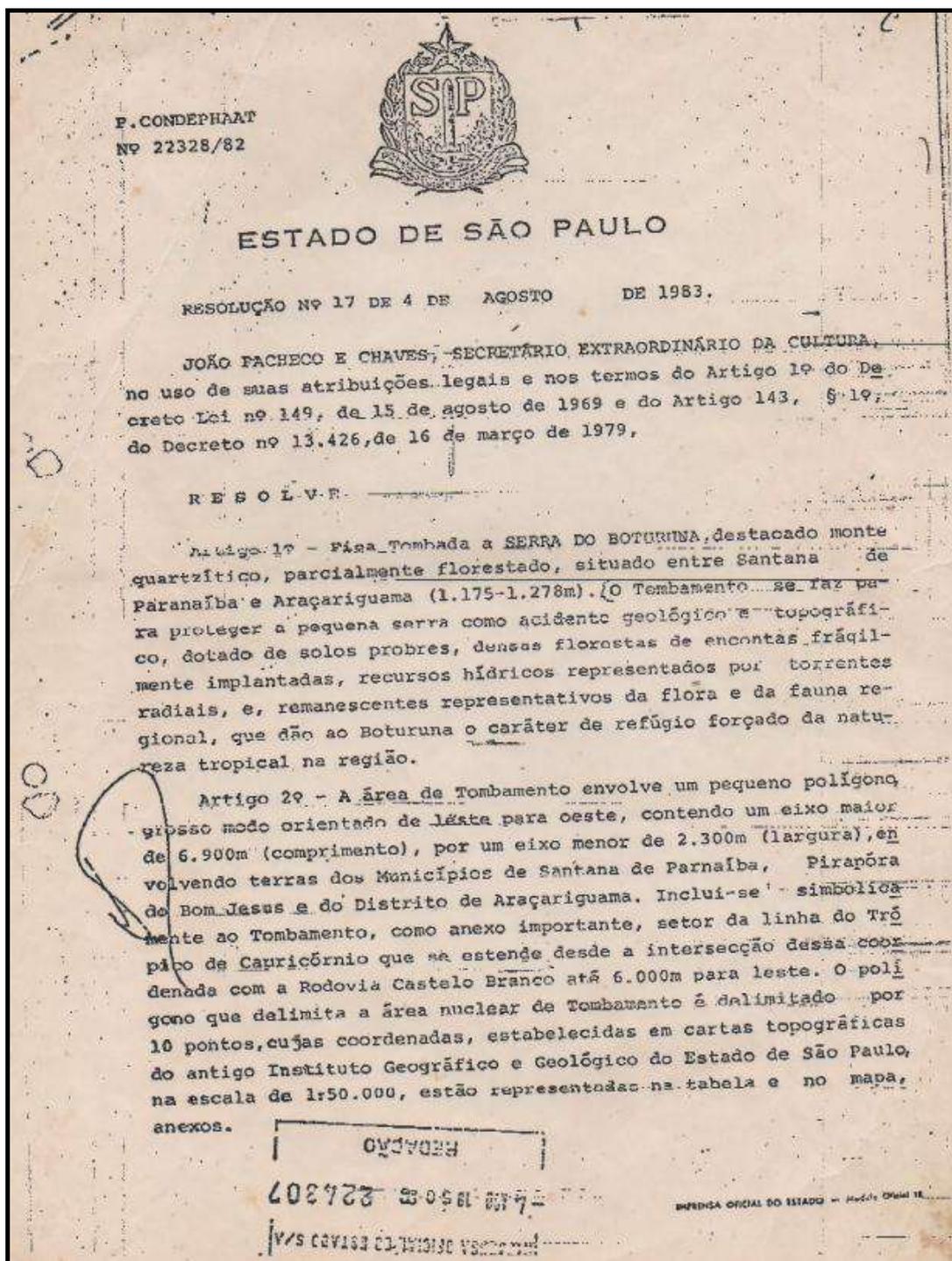
Ocorre que em consulta a Prefeitura Municipal de Santana do Parnaíba, esta pericia foi informada, que de conformidade com a Lei n.º 967/80, de 08 de julho de 1.980 (Dispõe s/ alteração do Perímetro Urbano), toda superfície do território do município passou a ser denominado como perímetro urbano.



**Figura 7.1 – Lei n.º 967/80**

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



**Figura 7.2** – Decreto Lei de Tombamento da Serra do Boturuna.

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

P. Condephaat  
nº 22328/82**ESTADO DE SÃO PAULO**

- 2 -

Artigo 39 - O Tombamento da Serra do Boturuna se circunscreve ao acidente topográfico principal, sua cobertura vegetal e torres radiais, tendo em vista a necessidade de garantir a preservação de seus patrimônios ambientais, bióticos e paisagísticos. Os patamares e colinas que a partir da meia-serra baixa envolvem a Serra, ficam excluídos da área de Tombamento sense stricto, permanecendo numa faixa de 300m sob um discreto critério de controle de organização espacial, por parte do CONDEPHAAT.

Artigo 49 - Projetos turísticos bem elaborados vinculados ao Programa de "Áreas Especiais e Locais de Interesse Turístico" da Embratur, feitos com todas as precauções inerentes ao paisagismo ecológico, compatíveis com padrões corretos de preservação - a critério do CONDEPHAAT - poderão ser estudados para sítios paisagisticamente relevantes no interior e margens da área tombada, em setores não florestados, de declives mais suaves, e, sempre fora das áreas de cabeceiras de mananciais.

Artigo 59 - Fica prevista a possibilidade de implantação de pequenas bases para pesquisas científicas, parque estaduais e ou municipais, de área restrita, em glebas localizadas em terras devolutas ou desapropriadas na Serra ou em seus arredores imediatos. Os estudos desenvolvidos pelos pesquisadores especializados (botânicos, zoológicos e ecologistas), nas bases de pesquisas previstas para o Boturuna e outros deverão contribuir para orientar o CONDEPHAAT na sua política de preservação da natureza regional.

Artigo 69 - Os mineradores que tenham autorização do D.N.P.M. para lavra de produtos minerais do subsolo, em suas respectivas propriedades, e que tenham estabelecimentos tradicionais no ramo de mineração, e, sensibilidade comprovada ou comprovável na preservação dos espaços físicos e ecológicos da Serra do Boturuna e seu

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

P. Condephaat  
nº 2238/82**ESTADO DE SÃO PAULO**

- 3 -

entorno imediato, poderão continuar a desenvolver tais atividades, normalmente.

Artigo 7º Fica estabelecido no Ato de Tombamento da Serra do Boturuna, que todos os casos de atividades de extração mineral, não abrangidos neste documento, serão resolvidos por acórdão diretos entre o D.N.P.M. e o CONDEPHAAT, através de um Grupo de Trabalho a ser organizado, ouvido os interessados, e com parecer terminal do Conselho. As explorações ilegais, assim como aquelas comprovadamente lesionantes e desfigurantes, serão proibidas e automaticamente desativadas.

Artigo 8º - As áreas devolutas, por ventura existentes no interior do espaço do Tombamento, serão motivo de considerações especiais entre o CONDEPHAAT, a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário da Procuradoria Geral do Estado, e as respectivas Prefeituras Municipais da região.

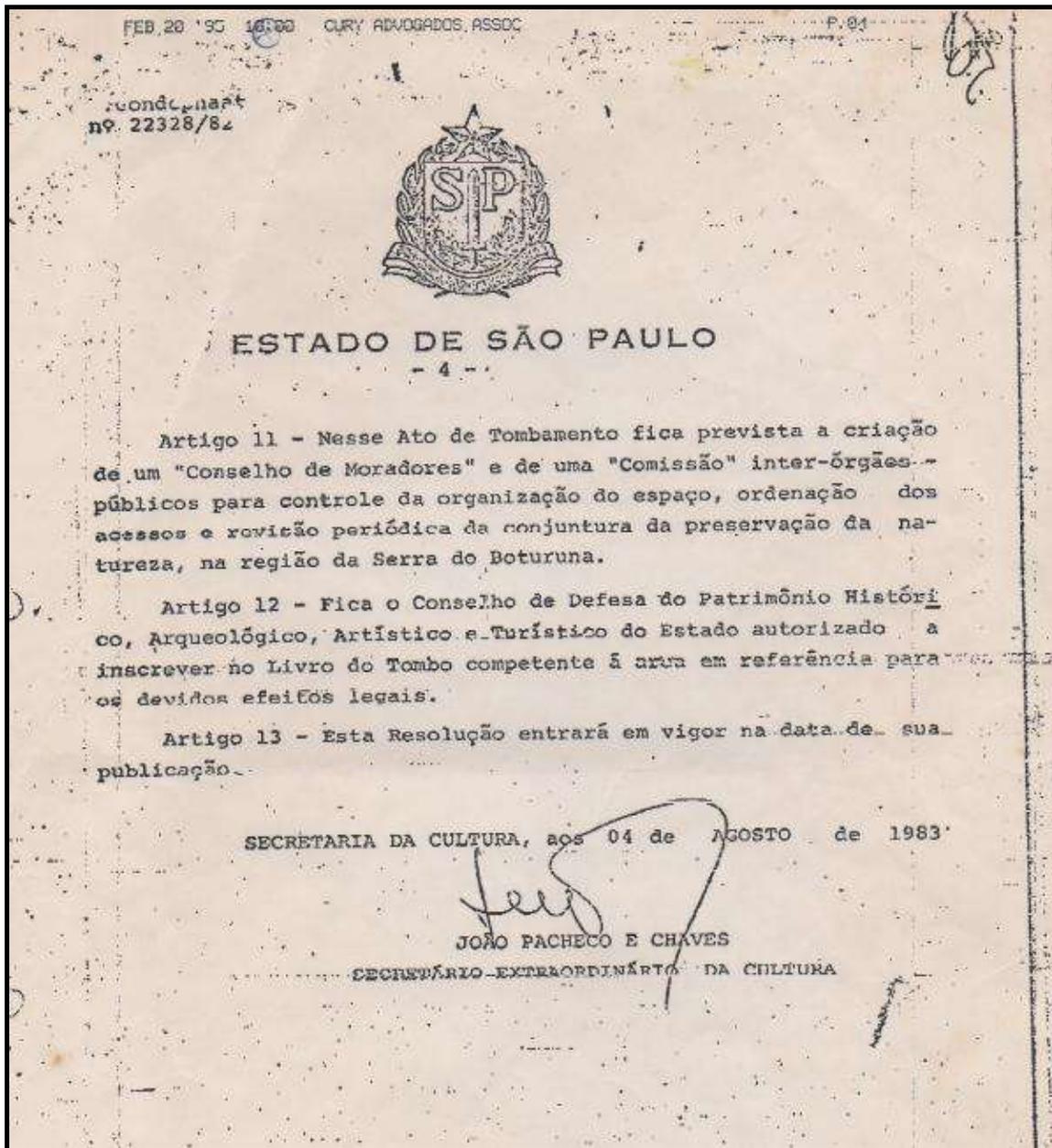
Artigo 9º - As áreas em disputa judicial ou objetos de processos de usucapião ficarão sob a responsabilidade da Procuradoria Geral do Estado, reservando-se o CONDEPHAAT o direito de orientar o processo eventual de reciclagem de tais espaços para fins de lazer comunitário.

Artigo 10 - Não serão toleradas quaisquer instalações industriais na área de Tombamento e de seu entorno imediato (faixa de 300m a partir dos limites da área tombada). Identicamente é vedado a instalação de qualquer núcleo de carvoaria nestas áreas. Madeiras retiradas de glebas de silvicultura, deverão ser trabalhadas fora do núcleo principal da área de Tombamento.

IMPRESA OFICIAL DO ESTADO - Matriz Oficial 18

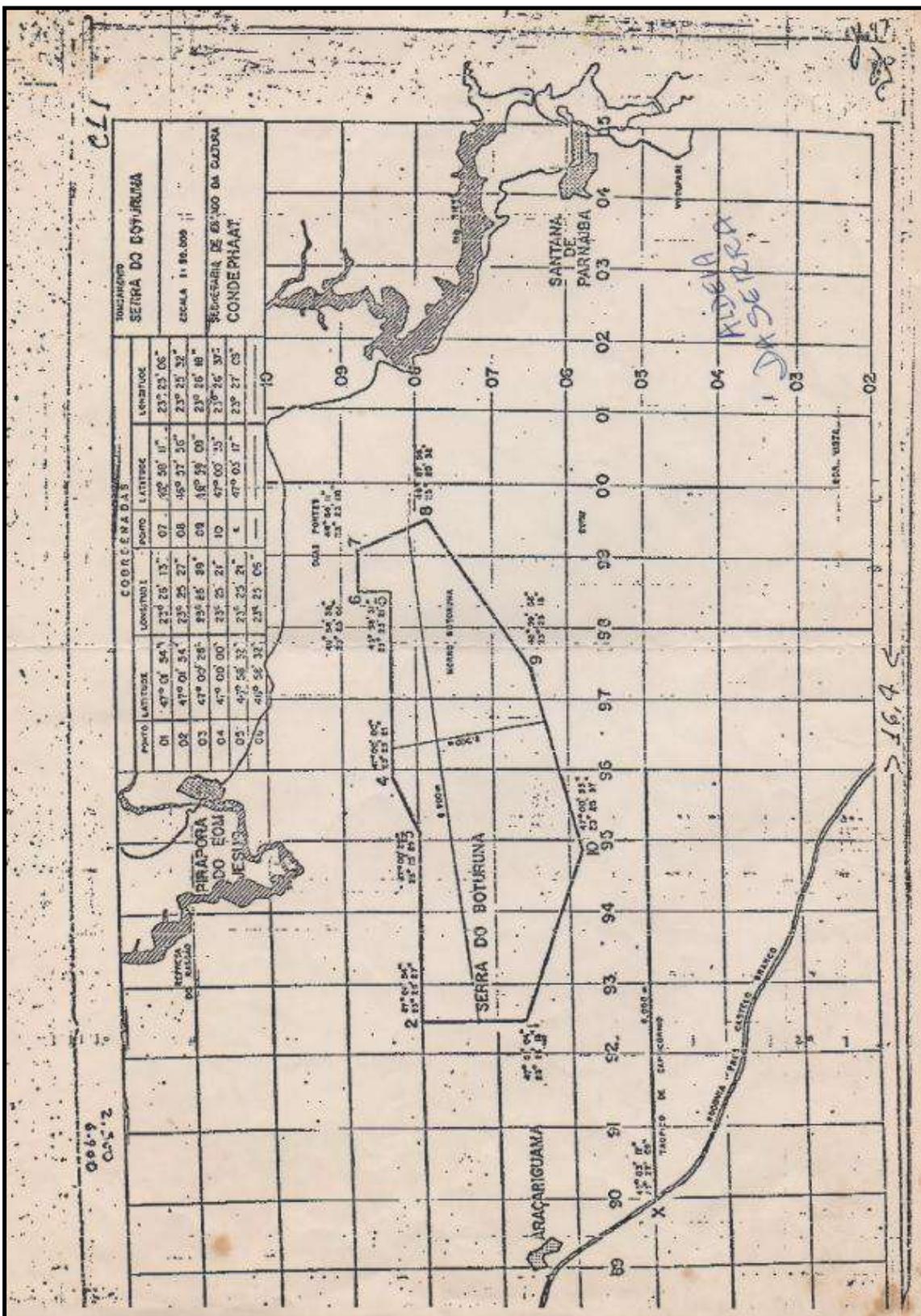
**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

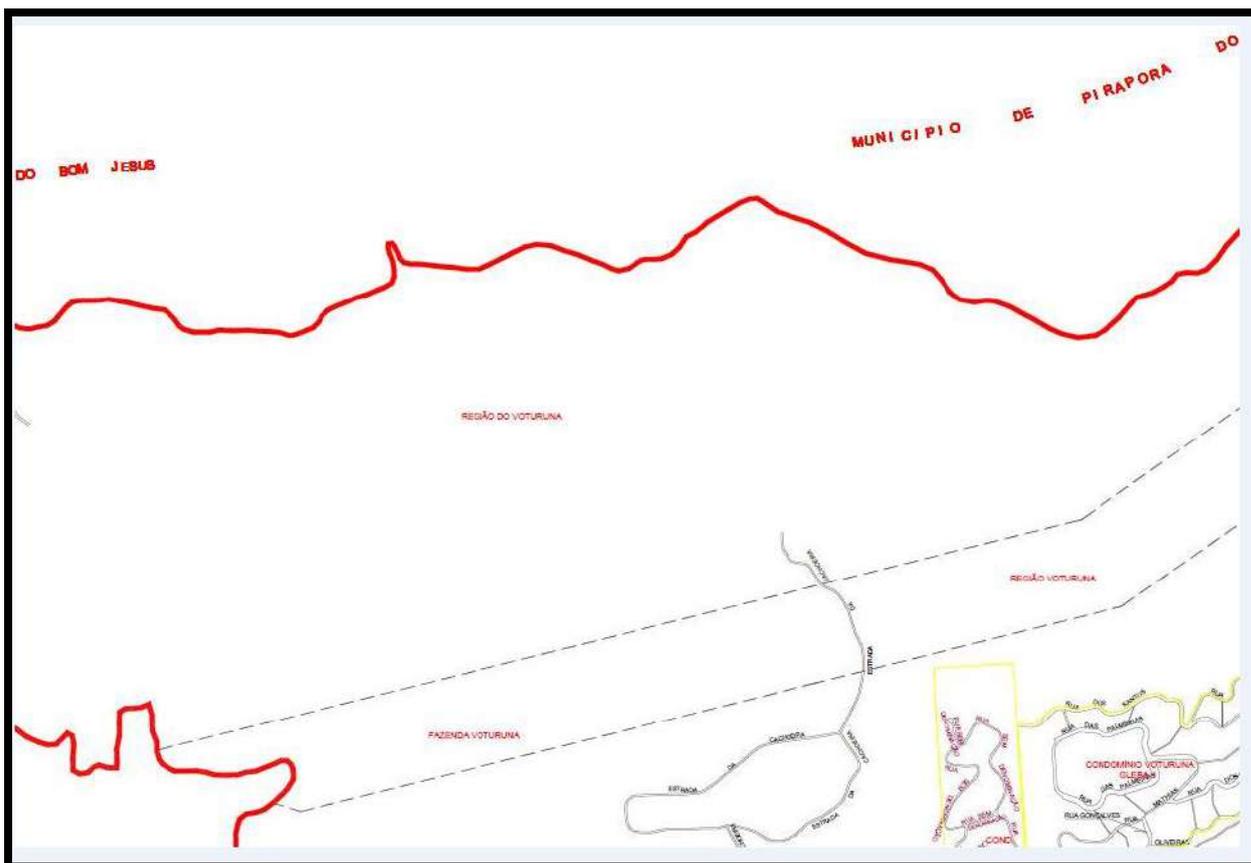


The image shows a scanned document from the Municipality of Santana de Parnaíba. At the top left is the city's coat of arms and logo. To the right, the text reads 'SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO' and 'DPLAN - DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO'. Below this, the document number 'OS 115506/2021' is printed. The main title is 'RELATORIO' in bold and underlined. The body text states that a property with matriculation 81067 is located within a tombaded area (Condephaat) on Morro do Voturuna, with zoning ZPE-1. It also mentions that the entire municipality was declared urban through Law 967/1980 and that there are various APPs in the region. The report is dated November 19, 2021, and signed by Paulo Joaquim do Canto, an Assistant in Public Management at the Planning Department (SMMAP).

**Figura 7.3** – Relatório da Prefeitura em que indica de que o imóvel está em área tombada, material que atendeu solicitação deste perito.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



**Figura 7.4** – Local da gleba e atividades na região.  
(Fonte: Prefeitura de Santana de Parnaíba fornecido ao perito).

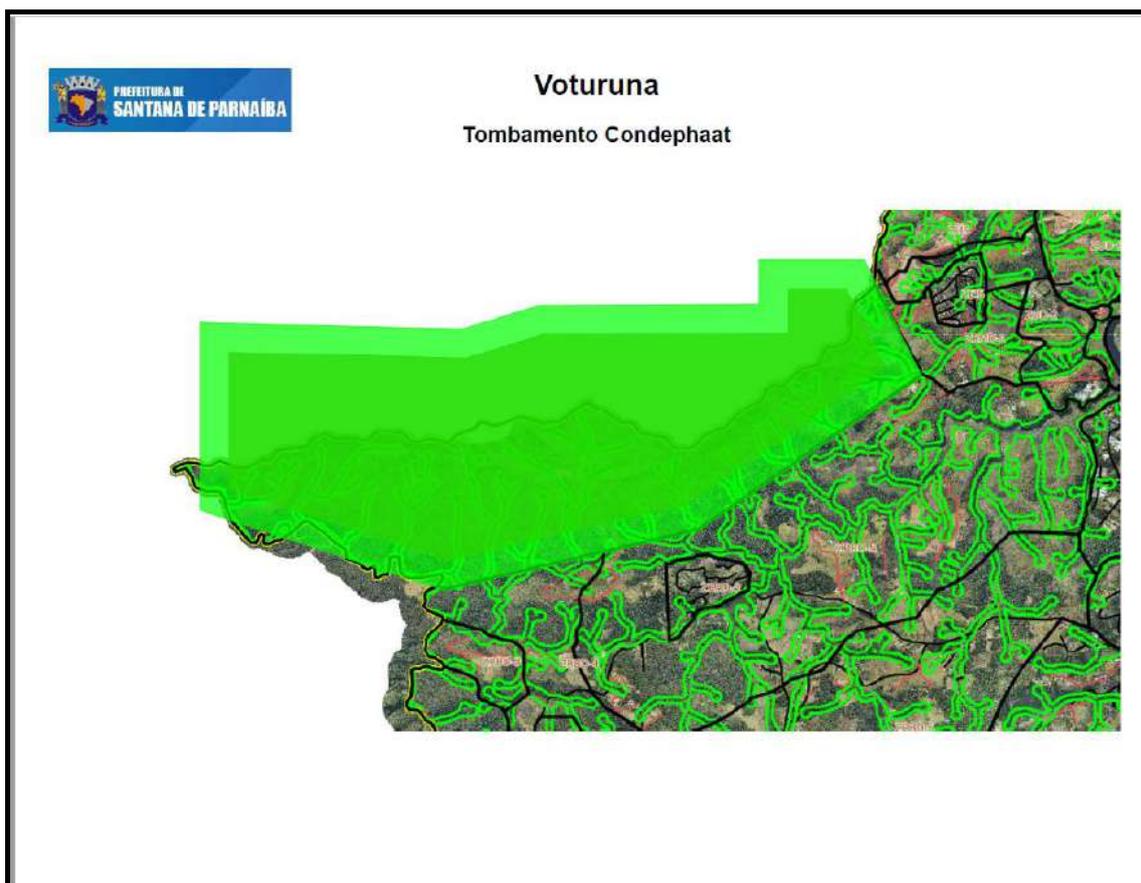


**Figura 7.5** – Local da gleba e atividades na região zoneamento.  
(Fonte: Prefeitura de Santana de Parnaíba – fornecido ao perito).

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



**Figura 7.6** – Tombamento do CONDEPHAAT – (fornecido ao perito).

- O módulo rural do INCRA para a região é de: 10,4375ha
- O módulo fiscal 7,0000ha
- Fração mínima de parcelamento 2,0000ha
- Classificação do imóvel média propriedade, denominada de gleba 6.

Pelo art. 4º da referida Lei temos:

*Para as áreas maiores aos módulos estabelecidos pelo INCRA e se desejarem efetuar loteamento, deverão além de apresentarem as documentações legais e aprovações nos órgãos competentes receberem do Executivo Municipal um Decreto de Diretrizes de*

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

*infraestrutura a serem implantadas no respectivo terreno.*

Segundo consulta feita a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Planejamento, mais especificamente o DPLAN – Departamento de Planejamento – (OS 115506/2021), foi apresentado um relatório a este perito subscrito pelo Sr. Paulo Joaquim do Canto – Assistente de Gestão Pública – Pront. 25.851 do Departamento de Planejamento – SMMAO, em que informa:

*O imóvel da Matrícula 81067 está situado dentro da área tombada pelo Condephaat referente ao Morro do Voturuna.*

*O zoneamento é ZPE-1 e todo município de Santana de Parnaíba foi declarado como urbano, através da Lei 967/1980;*

*Conforme imagem anexa há diversas APP na região do imóvel.*

Este Tombamento de conformidade com o processo nº 22.328/82 do CONDEPHAAT – Secretaria de Estado da Cultura, tem parecer favorável subscrito pelo saudoso e Notável Conselheiro e Prof. Dr. Azis Nacib Ab'Sáber (vide item a seguir)

## **8. DA INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL NA PMSP.**

Foi requisitado por esta perícia a ficha cadastral do referido imóvel penhorado para a Prefeitura de Santana do Parnaíba, cujo numero de imóvel é

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.<sup>o</sup> CIVIL - CREA /SP N.<sup>o</sup> 060028235-5

51.934 e cuja inscrição: 629.065.015.032-5, localizado no bairro da Capela Velha, Sitio de Recreio; lotemanerto 209 – Região Voturuna – Gleba VI da Fazenda Santa Izabel – Gleba 6 – CEP 06511-050, cujo tipo de cobrança é rural.

Imovel: 51934		Inscrição Imóvel : 629.065.015.032-5	
		Inscrição Anterior:	
Endereço : 690 - EST - NHAMBU Nr.			
Andar : Apto :			
Complemento :			
Bairro : CAPELA VELHA SITIO DE RECREIO			
Quadra/Lote(Fiscal) : 46 /		CEP : 06511-050	
Loteamento : 209 - REGIAO VOTURUNA			
Quadra/Lote (Loteamento) : GLEBA 6 / GLEBA 6			
Zoneamento : /			
Nº Total Sub-Lotes: 0			
Proprietário : 35106 - SALIM IBRAIM HELOU		RG : 2.834.206	
CNPJ/CPF : 003.136.968-53			
Endereço : RUA LIBERO BADARO Nr.377			
Andar : 5 Apto :			
Complemento : CONJUNTO 59			
Bairro : CENTRO		CEP : 01009-000	
UF: SP Cidade : SAO PAULO		Telefone :	
Email:			
End. Entrega : RUA - LIBERO BADARO Nr. 377			
Andar : 5 Apto :			
Complemento : CONJUNIO 59			
Bairro : CENTRO		CEP : 01009-000	
UF: SP Cidade : SAO PAULO			
<b>Dados do Terreno</b>		<b>Dados da Edificação Principal</b>	
Area Terreno	: 835.564,50	Area Construida	: 0,00
Fração Area Comum Terreno:	0,00	Fração Area Comum Constr.:	0,00
Valor M2 Terreno	: 0,00	Valor M2 Construido	: 0,00
Valor Venal Territ.	: 0,00	Valor Venal Edific.	: 0,00
Coefficiente VVI	: 0,00	Coefficiente VVE	: 0,00
Fração Ideal	: 0,00	Ano Construção	: 0
Fator Fração Área	: 0,0000000000	Area Total Construida	: 0,00
Fator Gleba	: 0,0000	Fator Obsolescencia	: 0,0000
Fator Caract. Terreno	: 0,0000	Categoria	:
Fator Testada	:	Edificação Secundaria	:
Zona	: 1 ZONA UNICA	Classe	: -
Setor	: 1 - SETOR UNICO	Pontuação	:
		Fator Caract. Construção :	
Tipo Construção	: -		
Tipo Cobrança	: 8 - Rural		

**Figura 8.1-** Ficha cadastral do imóvel avaliando fornecida para a pericia pela PMSP.

### 9. DA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Como se trata de área tombada, dentro de uma APP – Área de Proteção Permanente e com topografia acidentada, toda cobertura vegetal está preservada não podendo ser cortada por outro uso.

Pesquisando o site da “wikipedia”, obtemos as seguintes informações conforme a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/12/2021 às 20:20, sob o número WJMJ21420601636. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011313-68.2019.8.26.0100 e código C1AF9A2.

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**Área de Preservação Permanente**, também chamada de APP, é um espaço natural protegido principalmente em função da capacidade estabilizadora do solo propiciada pelas matas ciliares e outras vegetações. Elas cobrem espaços geologicamente frágeis e sujeitos à erosão, desmoronamentos e outras formas de degradação como borda de rios e quedas de montes, dentre outros.

Segundo o Novo Código Florestal Brasileiro (Lei n° 12.651, de 25/05/2012, Código Florestal de 2.012), uma APP pode ser definida como:

*“área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger solo e assegurar o bem-estar das populações humanas”.*

A resolução CONAMA N° 369, de 28 de março de 2.006, dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP. E define os casos excepcionais em que o órgão ambiental competente pode autorizar a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP para implantação de obras, plano, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, ou para a realização de ações consideradas eventuais e de baixo impacto sobre a natureza local.

Em 2015, o Código Florestal determina que são APP as seguintes áreas (urbanas e rurais):<sup>[1]</sup>

- I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;
- II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:
  - a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;
  - b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;
- IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;
- V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;
- VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
- VII - os manguezais, em toda a sua extensão;
- 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;

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

- 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;
- X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;
- XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

Além dessas, o Poder Público pode declarar áreas de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a:<sup>[2]</sup>

- I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra e de rocha;
- II - proteger as restingas ou veredas;
- III - proteger várzeas;
- IV - abrigar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- V - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;
- VI - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- VII - assegurar condições de bem-estar público;
- VIII - auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares.

## **LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

- IX - proteger áreas úmidas, especialmente as de importância internacional.

### **O que pode construir em área de preservação permanente:**

A abertura de pequenas vias de acesso interno, pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de curso d'água, ao acesso de pessoas e animais para obtenção de água ou à retirada de produtos oriundos de atividades de manejo agroflorestal sustentável, implantação de trilhas para desenvolvimento do ecoturismo.

### **9. DOCUMENTOS DO CONDEPHAT PROCESSO DE TOMBAMENTO.**

A seguir temos o parecer do Prof. Dr. Aziz Nacib Ab' Sáber fornecido pelo CONDEPHAT a pedido deste perito.

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

 <b>SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA</b>	
Folha de informação rubricada sob n.º <u>21/A</u>	
do <u>P.CONDEPHAAT</u> n.º <u>22328</u> / <u>82</u> (a)	
Interessado:	BETTY F.CAPISANO
Assunto:	Estudo de tombamento da Serra do Boturuna (habitualmente chamada de Voturuna) em Santana do Parnaíba
<u>PARECER</u>	
<p>O Pico do Boturuna é uma das pequenas serras mantidas por feixes de rochas quartzíticas na área serrana interposta entre a Bacia de São Paulo e a Depressão Periférica Paulista. Em termos morfológicos, o Boturuna se aproxima mais propriamente do esquema da Serra do Japí do que do modelo do Jaraguá e Saboó. Enquanto tais acidentes se destacam como verdadeiros picos isolados e bizarros (1100m) no entremeio de morros acidentados mais baixos e menos íngremes (700-850m), o Boturuna possui cimeiras semi-onduladas que lhe dão o aspecto de uma serrinha maciça, variando de feições conforme o ponto de vista em que o observador se postar. Um fato é comum ao Japí, ao Boturuna e ao Jaraguá, além da constituição puramente litológica: a presença de florestas tropicais em solos oriundos da alteração de quartzitos e filitos intercalados com quartzitos. No caso do Boturuna, por quase todas as suas vertentes (e com muito mais densidade de biomassa florestal do que no caso do Jaraguá), ocorrem matas tropicais densas, que diferem pouco das grandes matas que revestiam morros e montanhas existentes em outras áreas das serranias de Jundiá e São Roque. Em altitude as matas densas passam a biomassa florestais mais fracas e menos elevadas, e, eventualmente cedem lugar para manchas de campos rupestres de cimeira, não muito extensos. Desmatamentos injustificáveis, feitos em vertentes escarpadas da Serra, criaram capoeiras muito ralas, e, comprovam a grande dificuldade que as matas estabelecidas em encostas de serras quartzíticas têm para se recompor.</p> <p>Num dos setores mais elevados da Serra do Boturuna (1200m) uma exploração mineral, totalmente irracional, faz talhados profundos nas altas simeiras laterais da Serra. Por sua vez, o material de escólho é desviado por gravidade para as bordas do Pico, por entre as florestas que no passado atingiam continuamente as altas</p>	
50.000 - X-901	Impr. Serv. Gráf. SICCT

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



## SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Folha de informação rubricada sob n.º 22328/82

do P. CONDEPHAAT n.º 22328/82 (a)

Interessado: BETTY F. CAPISANO

Assunto: Estudo de tombamento da Serra do Boturuna (habitualmente chamada de Voturuna) em Santana do Parnaíba

encostas da serra. Os caminhos deixados nas áreas preferenciais de deslize dos blocos, rejeitados pela exploração mineral, fazem estragos lineares irreversíveis no entremeio das florestas que até há pouco garantiam a estabilidade nas vertentes mais elevadas da Serra. Para se explorar um mineral pobre, que pode ser encontrado em outras área de ocorrência, acabou-se por estragar parcialmente a integridade física e ecológica de uma paisagem, das mais pitorescas e características das serranias de Jundiá - Parnaíba - Cabreúva.

As matas das encostas do Boturuna constituem-se em um importante remanescente das biomassas florestais. Representam, juntamente com as do Japí alguns dos documentos das florestas que conquistaram alguns dos solos quimicamente mais ácidos, pobres e problemáticos do Estado de São Paulo. Trata-se dos únicos espaços geocológicos que nem mesmo para plantações de eucaliptus podem ter economicidade. Daí porque devem ser mantidos a todo custo com sua cobertura vegetal primária (e setores de emenda por matas secundárias), na categoria de serras florestadas ecológicamente críticas. Trata-se de um caso de paisagem pitoresca, que se desdobra conceitualmente em uma área geomorfologicamente crítica e ecológicamente crítica. Possui varias linhas d'água (torrentes de encostas de serras tropicais), ainda não afetadas por poluição, servindo de mananciais para as áreas rurais existentes à partir do piemonte da Serra, na direção de Santana do Parnaíba. É certamente um reduto forçado de fauna já que todos os níveis mais baixos da topografia regional entre a Serra e a cidade de Santana foram fortemente devastadas de sua cobertura vegetal primária, e, transformadas em áreas rurais e rururbanas, em épocas as mais diversas.

Utilizando o termo refúgio de fauna em seu sentido mais corriqueiro, o Boturuna é hoje um tipo de refúgio de fauna, de expressão regional, gerado pela excessiva humanização e devastação dos espaços que o circundam. Nesse sentido a serrinha comporta-se ao

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



## SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Folha de informação rubricada sob n.º

do P. CONDEPHAAT n.º 22328/82 (a)

Interessado: BETTY F. CAPISANO

Assunto: Estudo de tombamento da Serra do Boturuna (habitualmente chamada de Voturuna) em Santana do Parnaíba.

mesmo tempo como remanescente de um tipo de mata do domínio das florestas atlânticas de planalto, e, como um refúgio forçado da fauna regional, que se viu obrigada a ficar acantonada nas poucas florestas que restaram isoladas num território de algumas centenas de quilômetros quadrados.

As outras matas de certa importância estão no Japí, na Cantareira e em Caucaia, ou muito longe, na Serra do Mar.

Por todas as suas características, a Serra do Boturuna, situada a menos de 50 Km do centro da Metrópole Paulistana, carece de uma preservação integrada, que somente poderá ser garantida pelo estatuto do tombamento. De um lado a Serra está sendo pressionada pelas expectativas de alguns loteadores que não mediriam esforços para tentar comerciar os íngremes espaços da Serra e do seu topo. Da outra banda, ela está sendo agredida pela destruição injustificável de alguns pontos mais característicos de sua paisagem, por explorações minerais de baixo nível de economicidade e alta capacidade de desmonte de rochas. Apesar disso tudo, os espaços da Serra propriamente dita, não pertencem a ninguém, devendo ser preservadas para todo o sempre como um componente integrado da natureza tropical do Planalto Atlântico Paulista. Ninguém será prejudicado pelo seu tombamento, já que as áreas loteadas a partir dos patamares baixos e piemontes, tendem a funcionar como um cinturão de áreas residenciais de alto nível, em que os moradores serão os principais interessados em garantir a integridade da moldura paisagística e ecológica. Na verdade os moradores das chacaras transformaram-se em principais entusiastas da preservação de um conjunto integrado da natureza da serra regional. A delimitação para fins de tombamento isolará os setores de loteamentos já existentes, nos sopés e patamares baixos da Serra, solicitando apenas seriedade nos projetos de implantação de novas residências, em consonância com a harmonia exigida entre a arquitetura e o paisagismo ecológico.

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



## SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Folha de informação rubricada sob n.º

do P. CONDEPHAAT n.º 22328 / 82 (s)

Interessado: BETTY F. CAPISANO

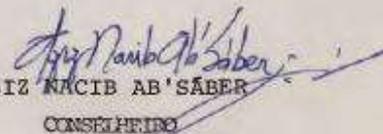
Assunto: Estudo de tombamento da Serra do Boturuna (habitualmente chamada de Voturuna) em Santana do Parnaíba.

Normalmente, os moradores serão os principais defensores de um tão importante documento da força de expansão e permanência das florestas em solos tão pobres e ácidos como são os da Serra propriamente ditas.

Os loteamentos, sítios, chácaras e campings que envolvem a Serra pelo seu piemonte serão respeitadas pelo estatuto do tombamento, cabendo aos seus proprietários zelar pelo bem tombado como componentes de um cinturão de defesa da Serra perante ações predatórias e atividades por ventura incompatíveis. A possível instalação de algumas pequenas "bases" para estudos científicos nos cinco primeiros anos, a partir da data do Tombamento, serão uma garantia especial para o resgate total da memória da natureza na região do Boturuna. Tais bases para estudos botânicos, zoológicos e geológicos, devem ser motivo de expediente à parte com Universidade interessadas (UNICAMP, UNESP, USP).

Sou pela aprovação do Tombamento do Pico do Boturuna, com a fixação de diretrizes similares, mas não idênticas, àquelas elaboradas pelo CONDEPHAAT para a Serra do Japí.

São Paulo, 25 de janeiro de 1983

  
 AZIZ NACIB AB'SÁBER

CONSELHEIRO

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



MORRO DO BUTURUNA



MORRO DO BUTURUNA

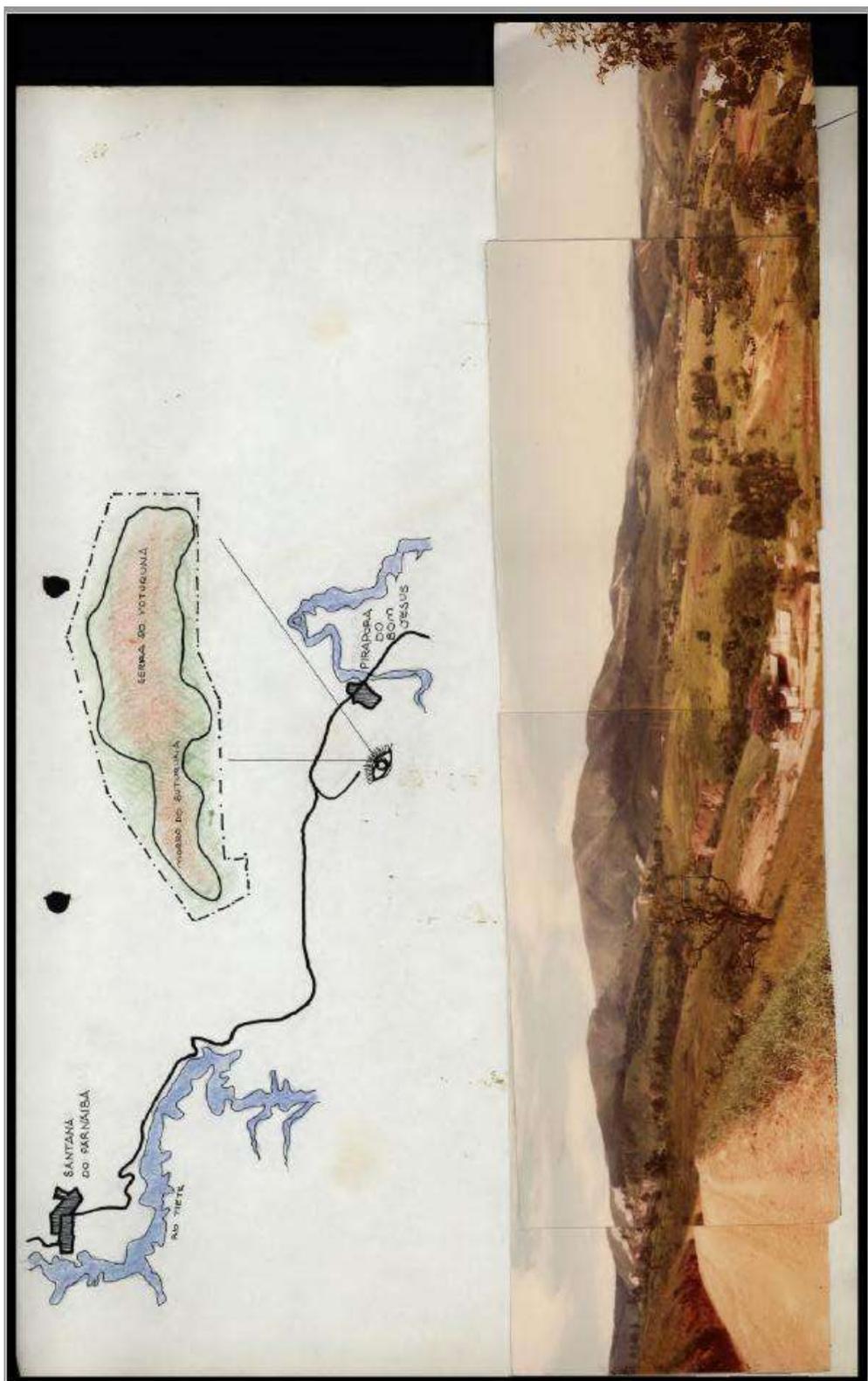


RIO TIETE

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

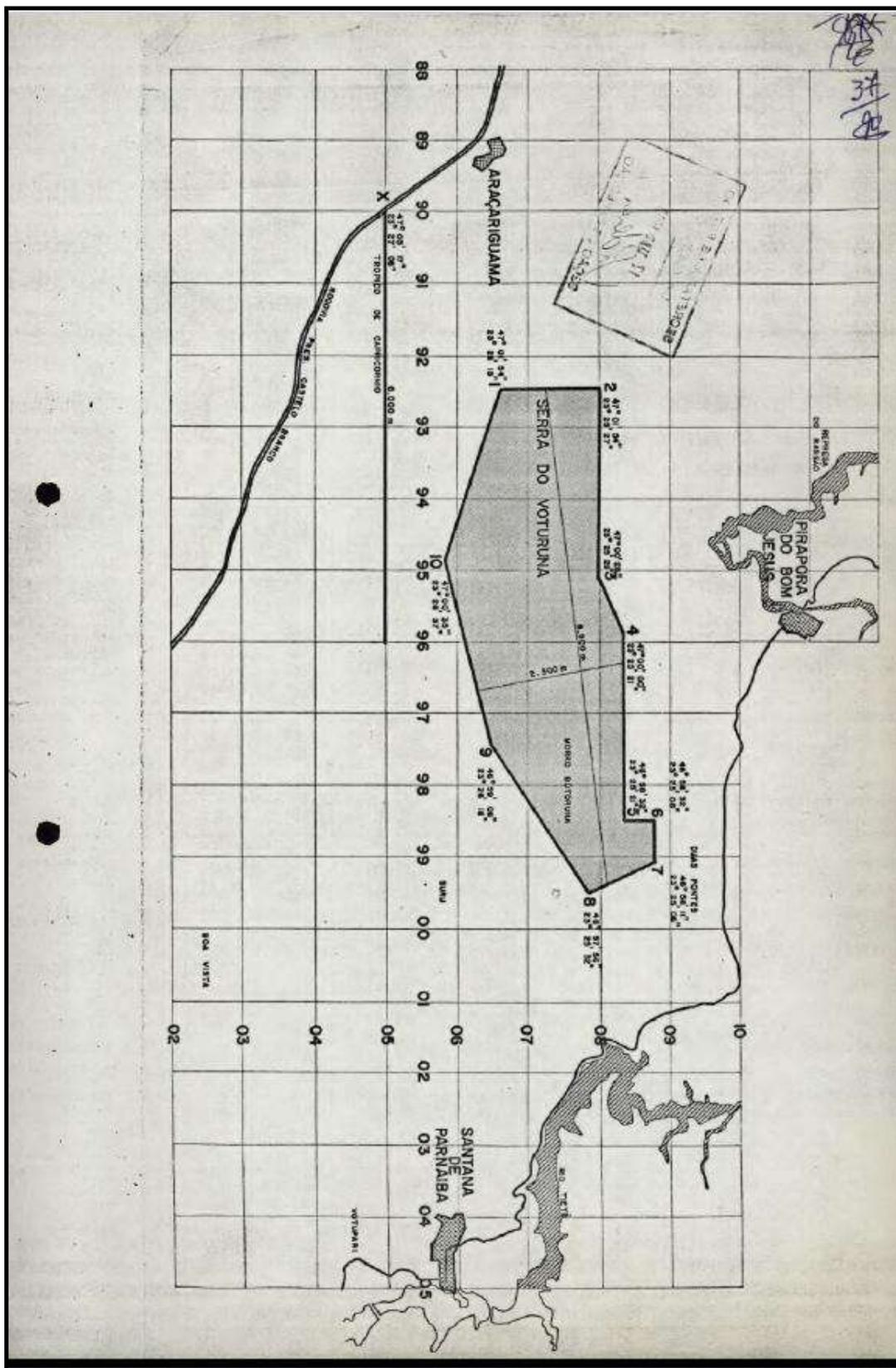


**Figura 9.1** – Fotos do local na época do tombamento.

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



**Figura 9.2** – Planta da área tombada da serra do Voturuna.

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

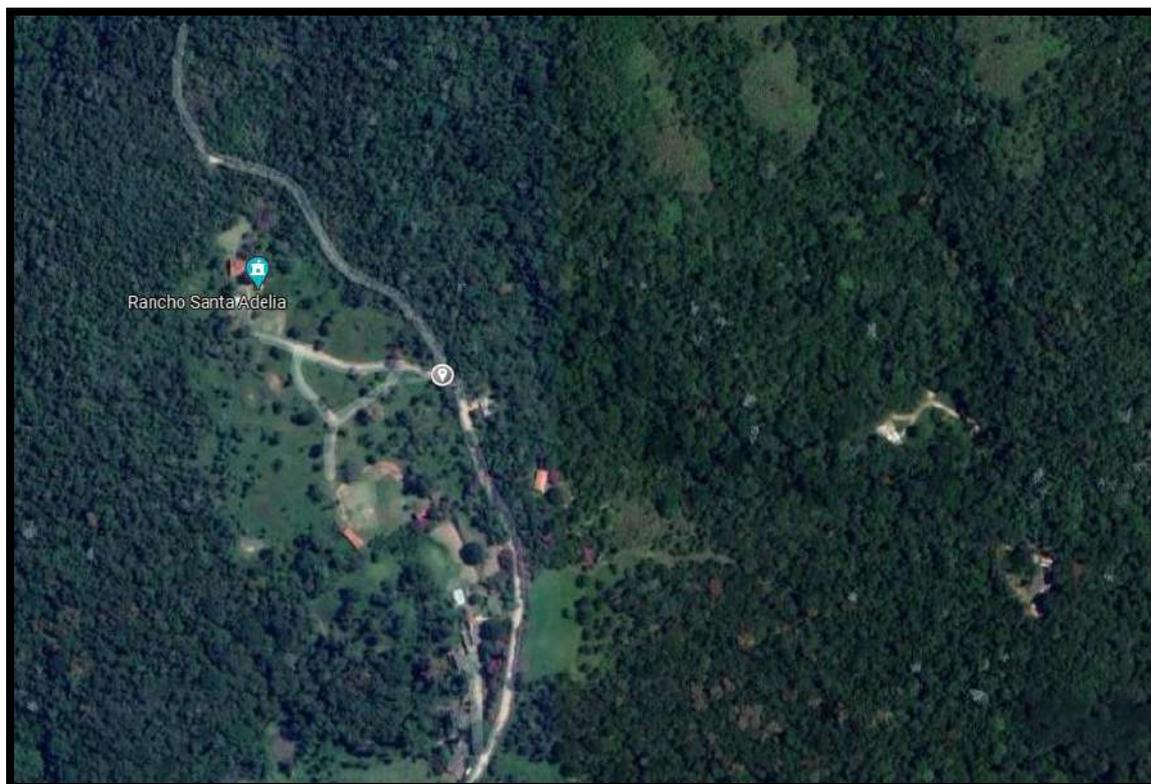
## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

### 10. VISTORIA

Esta perícia procedeu duas vistorias na região e no imóvel, a primeira no dia 02 de dezembro de 2.021 às 11:00 horas conforme agendado e uma segunda com a presença do executado e fiel depositário, Sr. Salim Ibrahim Helou e sua advogada Dra. Elisangela Teixeira Gomes, OAB/SP 221.964, no dia 09 de dezembro de 2.021, levantando dados a bem dos serviços avaliatórios.

A seguir na figura 10.1 temos algumas atividades na região do imóvel.

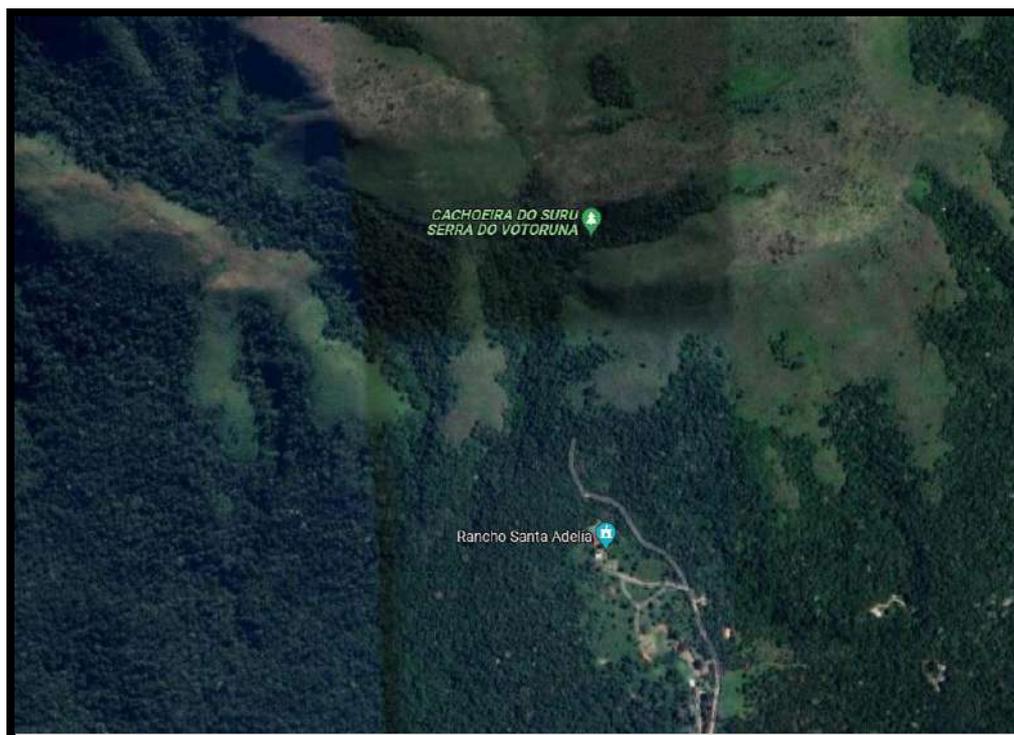


**Figura 10.1** – Local da gleba e atividades na região, o acesso a gleba avalianda se faz por servidão de passagem por propriedade de terceiros.  
(Fonte: Google-Maps).

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
TELS: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



**Figura 10.2** – Local da gleba e atividades na região.  
(Fonte: Google-Maps).

O acesso a propriedade inicia a partir da Rodovia Presidente Castelo Branco na altura do quilometro 42 Km lado direito no sentido São Paulo interior. Daí para a estrada Eco Turística do Surú, daí toma-se a Estrada Manoel Jesus Mendes, em seguida a Rua Nhambú. Estas vias possuem, com exceção da Eco Turística do Surú, em macadame hidráulico e terra batida, bem conservadas, possuem iluminação pública, rede de força, telefone. Quanto a Estrada Eco Turística do Suro é que liga a Rod. Castelo ao centro histórico de Santana do Parnaíba, é toda pavimentada com meio fio, sarjeta, galeria entre outros serviços públicos. Da Rua Nhambu por caminho de servidão chega-se a gleba avalianda.

A região é ocupada por ranchos e sítios de fins de semana, além de alguns loteamentos tipo condomínio fechado, o desenvolvimento econômico mais evidente

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

é de lazer e eco turismo. A cobertura vegetal das áreas em torno da Serra do Voturuna é de mata Atlântica ainda bem preservada, região de mananciais da bacia do Médio Tietê, daí a importância da preservação da mata original. Temos em vista do relevo do solo que é bem acidentado e com inclinações acima de 25°, a presença de cachoeiras e de pequenos lagos, o que tudo leva a importância do tombamento para esta reserva bem próxima de nossa capital e de cidades do grande São Paulo. Observamos também que a região é de baixa densidade ocupacional tanto do solo como a demográfica, com baixa intervenção antrópica em comparação a outras cidades da nossa região metropolitana.

### 11. AVALIAÇÃO

#### 11.1. METODOLOGIA ESPECÍFICA

Será adotado o método comparativo direto de mercado de lotes maiores e de glebas vagas na mesma região geoeconômica, cuja amostra da pesquisa está apresentada em anexo II a este laudo oficial. Obtendo-se o unitário básico de venda para glebas de grande porte após inserção de uma curva de tendência (unitário x área). A seguir para ajuste as condições de nossa área, adotamos os tradicionais índices apresentados no compêndio, CONSTRUÇÕES/TERRENO do eng. João Ruy

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Canteiro – Ed. PINI/SP – 1.980 – 3ª Ed. – págs.177/192.

No final faremos uma aferição confrontando com opiniões de três fontes diferentes de imobiliárias do local. Procederemos de acordo com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas o cálculo do componente de valoração ambiental adotando o “método do custo de viagem”.

### 11.2. UNITÁRIO BÁSICO DE LOTES PADRÃO.

Em anexo a este laudo oficial apresentamos as fichas da amostra da pesquisa coletada que totaliza treze (13) elementos em livre oferta de mercado imobiliário.

AMOSTRA					
N.º	Local	Área	Oferta	0,90*Of.	q
1	Suru Sant. Parn.	9.800,00	2.000.000,00	1.800.000,00	183,67
2	Votuparim Sant.Parnaíba	27.000,00	13.500.000,00	12.150.000,00	450,00
3	Est.Mun. Votuparim	28.063,00	15.500.000,00	13.950.000,00	497,10
4	Suru Sant. Parn.	82.125,00	7.391.250,00	6.652.125,00	81,00
5	Est. Bernardino M. da Silva	117.500,00	7.500.000,00	6.750.000,00	57,45
6	Votuparim Sant.Parnaíba	117.800,00	9.425.000,00	8.482.500,00	72,01
7	Rancho Tucsons	191.000,00	3.820.000,00	3.438.000,00	18,00
8	Sítio do Morro	194.585,00	7.783.394,00	7.005.054,60	36,00
9	Suru Sant. Parn.	219.745,00	13.000.000,00	11.700.000,00	53,24
10	Aldeia da Serra	303.000,00	24.500.000,00	22.050.000,00	72,77
11	Chácara das Garças	387.100,00	23.226.000,00	20.903.400,00	54,00
12	Santa do Parnaíba	500.000,00	20.000.000,00	18.000.000,00	36,00
13	Suru Sant. Parn.	800.000,00	48.000.000,00	43.200.000,00	54,00

**Tabela 11.1 – Amostra.**

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Na tabela 11.1 retro temos o resumo da amostra com seus preços de oferta reduzidos de 10% para prever sua elasticidade, e suas medidas de área. A seguir na tabela 11.2 temos em destaque as áreas e os unitários de cada elemento da amostra.

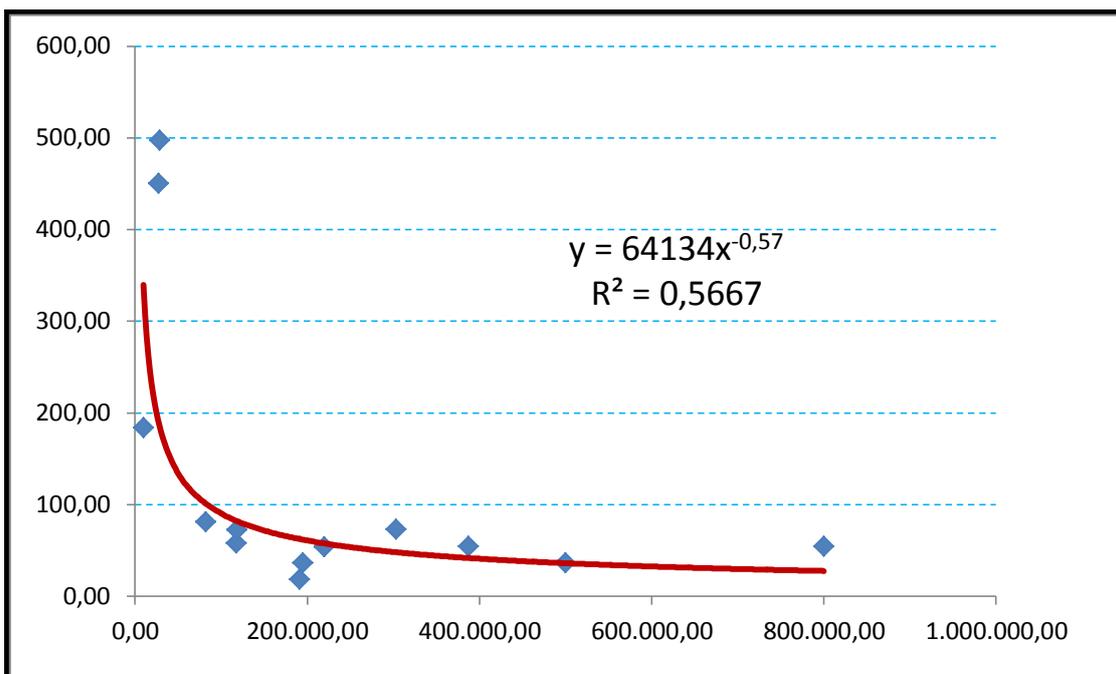
Área	q
9.800,00	183,67
27.000,00	450,00
28.063,00	497,10
82.125,00	81,00
117.500,00	57,45
117.800,00	72,01
191.000,00	18,00
194.585,00	36,00
219.745,00	53,24
303.000,00	72,77
387.100,00	54,00
500.000,00	36,00
800.000,00	54,00

**Tabela 11.2.** – Unitários de cada oferta.

Plotando estes pontos em um referencial Cartesiano bidimensional em que no eixo das abscissas inserimos a dimensão das áreas e no das ordenadas os seus respectivos unitários, construímos assim uma nuvem de pontos que nos permite inserir uma curva imagem que mais se ajusta, tudo com auxílio da planilha eletrônica do Excel.

# LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



No gráfico retro observamos que a curva que melhor se ajusta é a potencial, cuja expressão é:

$$Y = 64,134 * X^{-0,57}$$

Substituindo-se a dimensão da área na expressão concluimos pelo unitário básico a ser adotado (q)

$$X = 835.564,00m^2$$

$$Y = 64.134 * 835.564^{-0,57}$$

$$Y = q = R\$ 27,01/m^2$$

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Este unitário é de áreas que estão fora dos limites do tombamento, com topografia menos acidentada do que a do avaliando, com possibilidade de fracionamento ou loteável, e com acessibilidade direta. Desta forma fazendo uso dos coeficientes consagrados do engenheiro João Ruy Canteiro, conforme a seguir, obteremos o unitário básico para a nossa área.

Ondulado para Montanhoso 1,20

Loteável para mata 1,25

Acessibilidade – direta para nula 1,40

$$F = (1,20 + 1,25 + 1,40 - 3) + 1 = 1,85$$

$$Q = 27,01/1,85 = R\$ 14,60/m^2$$

**Q = R\$ 14,60/m<sup>2</sup>**

### 11.3. VALOR DA ÁREA PENHORADA

Será o simples produto da área pelo unitário conforme a seguir

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

$$V_o = R\$ 14,60/m^2 * 835.564,00m^2$$

Em números redondos

<b><math>V_o = R\\$ 12.200.000,00</math> (doze milhões e duzentos mil reais)</b>
--

**11.4. DO VALOR DO POTENCIAL AMBIENTAL.**

Como estamos diante de uma área tombada pelo CONDEPHAAT, em que temos um ponto notável na natureza, de destaque naquela região e do município histórico colonial, em que são desenvolvidas as atividades do ecoturismo e cultural entre outras. A propriedade que se localiza na serra do Voturuna, preservando o verde e a presença de uma cachoeira que é destaque no cardápio turístico da região e do Estado, deverá ter sua valoração neste trabalho para apreciação de V.Exa.

Desta forma seguindo a NBR 14.653-6 – Avaliação de bens – Parte 6 - Recursos naturais e ambientais e a parte 7 - Bens de patrimônio históricos e artísticos.

Adotaremos o **Método do Custo de Viagem** (item 8.5.4. da referida norma).

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Desta forma, para fins comparativos e de valoração, esta pericia fez um levantamento de dez cachoeiras e parques da Região Metropolitana da Capital, conforme se depreende a seguir. Nesta pesquisa temos a frequência anual, custo do uso entre outras informações.

### **Cachoeiras – Grande Sp**

#### **1 – Parque Estadual Cantareira**

O Núcleo Cabuçu foi aberto ao público em 2008, como resultado de compensação ambiental entre o Instituto Florestal, o Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Guarulhos (SAAE) e o CDR-Pedreira. Entre seus atrativos, destacam-se a centenária Barragem do Cabuçu, o Recanto do Bugio e as trilhas de interpretação da natureza. Segundo o plano de manejo do parque, “a barragem é um marco histórico considerado a primeira grande obra, que usou de técnica arrojada, apresentando como pioneirismo o uso do concreto armado. O concreto utilizado na construção foi proveniente da Inglaterra, que através de barris de madeira chegaram ao Brasil, por conseguinte São Paulo. Sua construção teve início por volta de 1904 e no ano de 1907 foi concluída tal obra, formando assim, a represa do Cabuçu.” A importância da barragem tem sido objeto de estudo de tombamento pelo patrimônio histórico. No Recanto do Bugio, há um espaço de água cristalina de uma das nascentes da região.

Valor: R\$ 16,00

Infraestrutura: Sim, estacionamento e Centro de Visitas.

Quantidade de Pessoas por ano: 2.000.000

#### **2 - Parque Estadual do Jaraguá**

O Parque Estadual do Jaraguá abriga um dos últimos remanescentes de Mata Atlântica da Região Metropolitana de São Paulo. Antiga fazenda do ciclo do ouro, sua área foi adquirida pelo governo estadual em 1940 e transformada em parque estadual em 1961, com o objetivo de proteger os recursos naturais da região, incentivar a pesquisa e promover a educação ambiental. Em 1994, foi considerado pela

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

UNESCO um Patrimônio da Humanidade, integrante da Reserva da Biosfera do Cinturão Verde de São Paulo. A palavra Jaraguá vem do tupi e significa “Senhor dos Vales”, evidente em sua característica mais marcante, o Pico do Jaraguá, com altitude de 1.135 metros, que pode ser visualizado de várias partes da cidade. Isso qualifica o Parque como atrativo natural único da cidade de São Paulo. Nas trilhas da unidade, é possível observar espécimes nativos de flora e fauna, como guapuruvus, ipês-amarelos, paus-d’alho, paineiras, palmitos-juçara, macacos-prego, tucanos-do-bico-verde, bichos-preguiça, pica-paus.

Valor: R\$ Gratuito

Infraestrutura: Sim, estacionamento e Centro de Visitas.

Quantidade de Pessoas por ano: 1.000.000

### 3 - **Cachoeira do Vau Novo em Cajamar**

Localizada no início do bairro do Vau Novo, na região rural de Cajamar, no extremo oeste do município, a cachoeira, que leva o mesmo nome, é pouco conhecida pela grande maioria da população da cidade.

Apesar de ser uma pequena queda d’água, o local é rotineiramente frequentado por motociclistas, que passam por trilhas que existem no local.

Água limpa que desce das montanhas próximo à pedreira da Votorantim. Antes de atingir à queda d’água, duas represas, um pouco à cima da cachoeira, servem como um pesqueiro à céu aberto aos moradores do bairro.

Localizada às margens da Estrada do Vau Novo, o acesso pode ser feito de duas formas. A primeira, para quem vem de Cajamar-Centro, é necessário passar pela pedreira da Votorantim, na Estrada Flávio Beneducce. Após um trecho de 300 metrô, haverá uma bifurcação, com acesso à Estrada do Vau Novo à esquerda. O acesso para a cachoeira é feito por uma trilha ao lado direito, bem no início do bairro, um pouco antes do ponto de ônibus.

A segunda opção é seguir pelo bairro 120, em Santana de Parnaíba, pela Estrada do Vau Novo, passando pela Geocal Mineração, o motorista deve seguir a estrada, passando a ponte sobre o Rio Juquery (que faz a divisa entre Cajamar e Santana de Parnaíba). Ao chegar no ponto de ônibus, o motorista deve virar à direita, sentido Cajamar. A trilha de acesso estará à sua esquerda, após a última residência do bairro.

Valor: R\$ Gratuito

Infraestrutura: Não, somente trilha e cachoeira.

Quantidade de Pessoas por ano: 100.000

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
TELS: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

### 4 - Cachoeira do Britão.

A Cachoeira do Britão localizada em Cajamar, São Paulo, é uma boa opção de lazer para os dias quentes!

O local é de difícil acesso, mas possui uma bela paisagem ao redor e proporciona uma experiência imersiva com a natureza. É possível chegar à Cachoeira a pé, de bike ou moto, carros infelizmente não conseguem acessar a trilha.

Valor: R\$ Gratuito

Infraestrutura: Não, somente trilha e cachoeira

Quantidade de Pessoas por ano: 30.000

### 5 - CACHOEIRA DA GRAÇA

A apenas 40 minutos de São Paulo, encontra-se a mais bela paisagem da área metropolitana da capital. Com seus 600 mil metros quadrados de área preservada, o sítio Cachoeira da Graça cria um ambiente de lazer inigualável. A festa da sua família, dos seus amigos, da sua empresa, faculdade, igreja, ou escola pode ser realizada aqui! Com 2 edifícios dormitórios que comportam 80 pessoas, campo de futebol, área para vôlei, salão de festas com palco, churrasqueira e piscina, além da bela Cachoeira da Graça, a estrutura para a diversão está completa para um acampamento, um fim de semana ou feriado!

Valor: R\$ 20,00

Infraestrutura: Sim, estacionamento e centro de visitas

### 6 - M'Boi Mirim

Localizado em área de preservação de mananciais, sua a vegetação é composta por eucaliptal com sub-bosque, remanescente de Mata Atlântica em estágio inicial de sucessão, campo antrópico, brejo e vegetação aquática. Destaques da **FLORA**: areca-bambu (*Dyopsis lutescens*), aroeira-mansa (*Schinus terebinthifolia*), caá-açu (*Bathysa australis*), crindiúva (*Trema micrantha*), cumatê (*Myrcia splendens*), embaúba-branca (*Cecropia pachystachya*), eucalipto (*Eucalyptus* sp.), jaqueira (*Artocarpus heterophyllus*), jerivá (*Syagrus romanzoffiana*), pau-jacaré (*Piptadenia gonoacantha*), samambaiacu-com-espinho (*Cyathea atrovirens*), sibipiruna (*Poincianella pluviosa* var. *peltophoroides*), tapiá-guaçu (*Alchornea sidifolia*) e tucum (*Bactris setosa*). Já foram registradas 47 espécies vasculares. [Inventário de flora 2021](#).

Valor: R\$ Gratuito

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: [lpkproost@uol.com.br](mailto:lpkproost@uol.com.br)

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Infraestrutura: Sim, estacionamento e Centro de Visitas.

Quantidade de Pessoas por ano: 1.000.000

### 7 - **TRILHA DA NASCENTE**

A Mata Atlântica, um dos principais Biomas do estado de São Paulo que foi fortemente devastado pelas atividades antrópicas, conta atualmente com apenas 7% da sua extensão original e o Jardim Botânico de São Paulo conserva um “pedacinho” dessa mata. Ao caminhar pela Trilha da Nascente, com um pouco de atenção, podemos perceber a rica diversidade de espécies existente neste pequeno fragmento de mata onde são encontradas diversas espécies da flora e da fauna, inclusive algumas ameaçadas de extinção e endêmicas da Mata Atlântica. Com 360 metros de extensão e três áreas para descanso, contemplação e observação da natureza, esta trilha percorre inicialmente uma área de mata em regeneração, seguida por uma área mais preservada com elevada biodiversidade. Totalmente construída com madeira de reflorestamento, seu projeto arquitetônico diferenciado é acessível aos portadores de mobilidade reduzida, como idosos e cadeirantes, permitindo a esta parcela da população o “caminhar pela mata” e o contato com a natureza. No final do percurso chega-se à uma das nascentes do córrego Pirarungáua, que por sua vez é um dos cursos d’água que forma o histórico riacho do Ipiranga. A Trilha da Nascente configura-se como um projeto que integra educação, conservação, pesquisa e inclusão social.

Valor: R\$ Gratuito

Infraestrutura: Sim, estacionamento e Centro de Visitas.

Quantidade de Pessoas por ano: 100.000

### 8 – **Trilhas dos macacos**

Esta trilha está localizada no município de Mairiporã - São Paulo e o acesso dela é pela Estrada da Roseira. Pela Av. Maria Amália vá até o cruzamento com a Av. Cantareira e siga em direção a serra da Cantareira. Logo as casas já vão sumindo e o que sobra é uma estradinha com vegetação dos dois lados. Ao passar pela guarita da policia você já estará no município de Mairiporã, siga à direita aproximadamente 1km e verá a direita também a abertura de uma picada no mato. É exatamente ai que começa a trilha. Essa é uma trilha muito técnica mas que proporciona bastante diversão. Por estar bastante degradada outras trilhas foram abertas no mesmo local, mas todas elas irão dar no mesmo lugar. Na última descida da trilha, conhecida como Saco Roxo (nome muito explicativo

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

quando você está lá) é possível ir até a cachoeira dos Macacos para se limpar um pouco. No final da trilha siga para a direita em uma estrada de chão batido e logo você estará de volta na Estrada da Roseira.

A maioria das pessoas que fazem essa trilha vão acompanhados do chamado resgate, ou seja, outra pessoa deixa a galera que vai descer de bike na trilha e segue com o carro até a saída da trilha no Restaurante do Pescador que fica na Estrada da Roseira aproximadamente 8km da entrada da trilha.

Outra opção, que eu normalmente faço, é ir pedalando até a trilha e voltar. Partindo da Av. Maria Amália da mais ou menos 40km de ida e volta.

Valor: R\$ 10,00

Infraestrutura: Não, somente trilha e cachoeira

Quantidade de Pessoas por ano: 50.000

### 9 - **Cachoeira da Caceia**

A 7km da cidade de Mairiporã, São Paulo, encontra-se a **cachoeira da Caceia**, formada pelas água das nascentes da represa Paiva Castro, do Sistema Cantareira.

Cercada por verde, a área é separada por trilhas curtas e varia entre uma cortina de água na primeira queda até pequenas piscinas naturais e quedas maiores.

Valor: R\$ 15,00

Infraestrutura: Não, somente trilha e cachoeira

Quantidade de Pessoas por ano: 40.000

### 10 - **Cachoeira do Barrocão**

A Cachoeira do Barrocão é um pequeno curso d'água do riacho Cachoeirinha e um bom ponto para se refrescar durante os dias mais quentes ou após fazer as trilhas da região.

No caminho para a cachoeira o visitante pode observar a Pedra do Coração, um paredão rochoso com mais de 1.000 metros de altura cujas formações naturais lembram o desenho de um grande coração. Vale a pena conhecer também.

Além de ser uma das cachoeiras mais lindas da região e apresentar inúmeras quedas, oferece conforto e lazer para seus visitantes, que

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.<sup>o</sup> CIVIL - CREA /SP N.<sup>o</sup> 060028235-5

encontram em suas rochas verdadeiras micro-piscinas naturais, ideais para relaxar, nadar e curtir o sossego e a paisagem exuberante.

Atrativo 100% natural, não tem controle de acesso e nenhuma estrutura de apoio no local, como banheiros, estacionamentos, bares, restaurantes ou lixeiras, por isso é importante planejar a visita com atenção.

Valor: R\$ Gratuito.

Infraestrutura: Não, somente trilha e cachoeira

Quantidade de Pessoas por ano: 60.000

Mediante os dados acima podemos estimar uma frequência após autorização oficial do que é permitido pela Lei do tombamento para uso de ecoturismo e sua respectiva instalação, as seguintes estimativas para os primeiros anos baseado nos dez exemplos anteriores levantados:

Frequência: 100.000 usuários/ano

Custo de uso diário: R\$ 20,00/dia

Faturamento bruto anual =  $100.000 * R\$ 20,00/\text{dia} = R\$ 2.000.000,00/\text{ano}$ .

Lucro bruto =  $40\% * R\$ 2.000.000,00 = R\$ 800.000,00/\text{ano}$ .

Aluguel do parque com cachoeira = 30% sobre o Lucro Bruto ou  $R = 30\% * R\$ 800.000,00 = R\$ 240.000,00/\text{ano}$

Adicional ao capital imóvel pela possibilidade de exploração do recursos naturais =  $R\$ 240.000,00/5\% = R\$ 4.800.000,00$

Capital Ambietal

**$C_a = R\$ 4.800.000,00$**   
(quatro milhões e oitocento mil reais)

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
TELS: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

### 11.5. VALOR INTRÍNSELCO DO IMÓVEL

Pela singularidade do imóvel, seu potencial exploratório, seu tombamento e respectiva preservação ambiental, assim como em pesquisa junto ao departamento de patrimônio histórico, cultural e ambiental da Municipalidade, podemos avaliar em:

Área bruta .....	R\$ 12.200.000,00
Capital ambiental .....	<u>R\$ 4.800.000,00</u>
<b>Imóvel: .....</b>	<b>R\$17.000.000,00</b>
	(dezesete milhões de reais)p/dez/21

### 12. AFERIÇÃO COM PESQUISA DIRETA DE OPINIÕES JUNTO A TRÊS CORRETORAS DO MUNICÍPIO.

#### 1ª Fonte: TANDE IMÓVEIS – CRECI 21.156-J

**Informante:** Sr. Edy Godoy – corretor. Opinião para áreas com mata na parte baixa fora do tombamento – R\$ 30,00/m<sup>2</sup> – (vide fotos 33/34/e 35 do anexo I)

#### 2ª Fonte: QualiPar Imóveis – CRECI 26.336-J

**Informante:** Sr. Geraldo F. Rezende – corretor. Opinião para áreas com mata na parte baixa fora do tombamento – R\$ 30,00/m<sup>2</sup> - (vide fotos 33/34/e 35 do anexo I).

#### 3ª Fonte: OI ORION IMÓVEIS – CRECI - J

RUA PAMPLONA, 145 – CONJ. 715/716 – CEP 01405-900  
 JARDIM PAULISTA - CONDOMÍNIO PRAÇA PAMPLONA  
 TELs: (11) 3231-4060 – Cel. (11) 9.9857-9194  
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

## LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

**Informante:** Sr. Hericke França – corretor. Opinião do avaliador Sr. João para áreas com mata na parte baixa fora do tombamento – R\$ 30,00/m<sup>2</sup>, para áreas restritas de R\$ 12,00 a R\$ 15,00/m<sup>2</sup>.  
(vide fotos 33/34/e 35 do anexo I).

Esta perícia determinou tecnicamente após homogeneização o unitário médio para a região em R\$ 27,01/m<sup>2</sup>; para a área com restrição no local R\$ 14,60/m<sup>2</sup>, o que está OK.

Com o patrimônio ambiental com possibilidade de exploração para ecoturismo =  
(17.000.000,00/835.564,00m<sup>2</sup>) = R\$ 20,34/m<sup>2</sup>.

Esta aferição nos traz convicção técnica dos valores obtidos dentro do médio da região e para as condições do imóvel.

### 13. CONCLUSÕES

Esta perícia conclui, S.M.J. de V.Exa:

Que o imóvel vale para venda à vista para o mês de dezembro de 2.021 o valor de:

**V<sub>G</sub> = R\$ 17.000.000,00**  
(dezesete milhões de reais)p/dezembro/21

Devemos destacar de que pela averbação R-4/81 de 29/4/15 este imóvel possui uma dação em pagamento de 1,35% de sua parte ideal para terceiros, logo subtraído desta percentagem de valor ou área.

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG.º CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

O que corresponde em valor de **R\$ 229.500,00 (duzentos e vinte e nove mil e quinhentos reais).**

**13. TERMOS DE ENCERRAMENTO**

Tendo concluída sua avaliação encerra a perícia seu laudo oficial que vai digitado em 49 (quarenta e nove) páginas, assinadas eletronicamente, acompanhando os seguintes anexos.

- 1- 36 Fotos
- 2- 13 Elementos de lotes

São Paulo, 14 de dezembro de 2.021

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA****ENG.CIVIL - CREA/SP 060028235-5**

*MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.  
MEMBRO TITULAR DA DIVISÃO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.  
MESTRE EM SANEAMENTO AMBIENTAL PELA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.  
ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL PELA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.  
PROFESSOR DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU.  
CONSELHEIRO DO CREA/SP - GESTÕES - 82/85-92/94-95/97.  
MEDIADOR E ARBITRO, MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.*