

3400
/

Exma. Sra. Dra. Juiza de Direito de Itajobi (SP).

Proc. 0407/99

Repte – Gerdau S.A.

Reqdo – Ind. Metalurgica Itajobi Ltda. E outros.

ITJP 264 III 261020101506 ICTV 01 0008475-91

**NILDOMAR JOSE MATURANO, perito
habitado, vem respeitosamente, apresentar o LAUDO AVALIATORIO, e
requerer o seguinte;**

- a) Em data de 20 de julho de 2005, foi elaborado o Laudo Pericial, fls. 2579/2590, com honorários arbitrados as fls l625.
- b) O presente Laudo, foi arbitrado em 4 salários, fls. 2579.
- c) Ocorre, MM.Juiza, que a massa Falida recebe religiosamente, aluguéis, desde 2.005.

**Solicito, respeitosamente, dentro das
possibilidades, da massa Falida, fazer o deposito dos HONORARIOS.**

Termos em que,

Pede e espera recebimento.

Itajobi, 22 de outubro de 2.010


Nildomar José Maturano

3401
S

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da Vara Distrital de Itajobi/SP.

Processo nº 264.01.1999.000435-1/000000-000.

Registro nº 407/1999.

Repte: Gerdau S.A.

Reqdo: Industria Metalurgica Itajobi Ltda e outros.

fl. 3401

O imóvel objeto de avaliação está localizado na Rua 13 de Maio, nº 795, município de Itajobi/SP; o domínio em conformidade com a matrícula nº 5.822 do CRI da comarca de Novo Horizonte/SP.

Imóvel de natureza comercial/industrial,
tipo térrea, com os seguintes parâmetros físicos:

Cadastro municipal = 000001933.

Valor venal terreno = R\$ 61.964,35.

Valor venal construção = R\$ 148.438,69.



3402
1
8Terreno.

Lote 13, Quadra 20.

Dimensões físicas.

Frente para a Rua 13 de Maio = 72,30 metros.

Frente para a Rua Custódio Ribeiro = 55,10 metros.

Frente para a Rua Mauricio Civati = 71,20 metros.

Fundos = 55,10 metros.

Área superficial = 3.953,43 m².

Benfeitorias:

Rede de distribuição de água;

Rede coletora de esgotos;

Rede de energia elétrica com iluminação pública;

Guias e sarjetas;

Pavimento em asfalto.

Topografia = plana, situação = confluência de três vias públicas; testada = três; contexto urbano = zona mista, com predominância de ocupação residencial.

Construção.

Construção de natureza comercial/industrial, tipo térrea, sendo:

Implantação: constituída de compartimentos ampliados de forma sucessiva; praticamente constituída de duas unidades, mas comum na utilização.



Construção em alvenaria, que abriga o setor produtivo de indústria metalúrgica = unidade para atendimento/recepção na parte da frente, amplo salão para produção/montagem e anexos para o operacional: amplo sanitário, vestuário, área de alimentação, etc.

O setor administrativo composto de salas com forro de madeira, pisos em carpete; cozinha e sanitário.

Parcela construtiva que pode ser utilizada para estoque de produtos e/ou matéria prima, mas sua arquitetura é rústica, principalmente a parte mais antiga: estrutura mista em concreto e alvenaria (tijolos comuns, blocos cerâmicos), cobertura com estrutura suporte em madeira e telhas mistas = cerâmicas, cimento amianto, metálicas; reboco e pisos em concreto precários.

Constatações: a edificação é um mesclado de materiais que deixam evidentes as ampliações sucessivas:

Constatado vícios construtivos e má concepção de detalhes configurados por pontos com trincas; baixo pé direito, etc.

O contexto urbano onde está inserido o imóvel tem excelente fator de comercialização em face de:

- a) Limítrofe prédio utilitário de natureza pública = escola;
- b) Frontal = prédio público de serviços, imóveis de natureza residencial de bom padrão construtivo;
- c) Topografia plana e proximidade com o centro comercial urbano.

3404
5

Área construída = 1.439,85 m².

Valores.

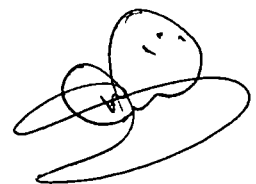
Terreno.

Como fator de comercialização deve ser considerada a possibilidade de cômoda divisão em função de sua testada e localização (confluência de três vias públicas), e primordialmente sua topografia plana, benfeitorias públicas de urbanização, contexto urbano onde está inserido, ao estimativo de R\$ 70,00/m², resultando em R\$ 276.500,00 (duzentos e setenta e seis mil e quinhentos reais).

Construção.

Valor estimativo de mercado pela vantagem da coisa feita = na faixa de R\$ 150,00/m² x 1.439,85 m² = R\$ 215.900,00.

Valor estimativo de mercado do imóvel = R\$ 492.400,00 (quatrocentos e noventa e dois mil e quatrocentos reais).



3405
/

O imóvel objeto de avaliação está localizado na Praça 9 de Julho, nºs 55 e 75, município de Itajobi/SP; o domínio em conformidade com as matrículas nºs 7.007, 7008 e 7009 do CRI da comarca de Novo Horizonte/SP.

Imóvel de natureza industrial, tipo mista, com os seguintes parâmetros físicos:

Cadastro municipal = 000001212.

Valor venal terreno = R\$ 30.037,39.

Valor venal construção = R\$ 105.863,96.

Terreno.

Lote 02, Quadra 15.

Área superficial = 1.907,74 m2.

Benfeitorias:

Rede de distribuição de água;

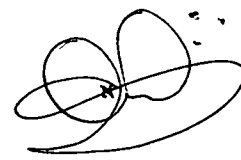
Rede coletora de esgotos;

Rede de energia elétrica com iluminação pública;

Guias e sarjetas;

Pavimento em asfalto.

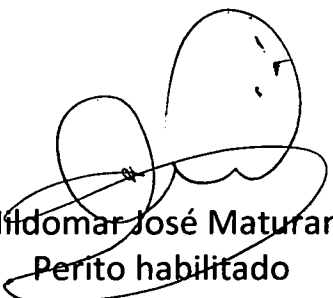
Topografia = plana, situação = meio de quadra; testada = uma; contexto urbano = zona mista, com predominância de ocupação residencial.



3406
✓

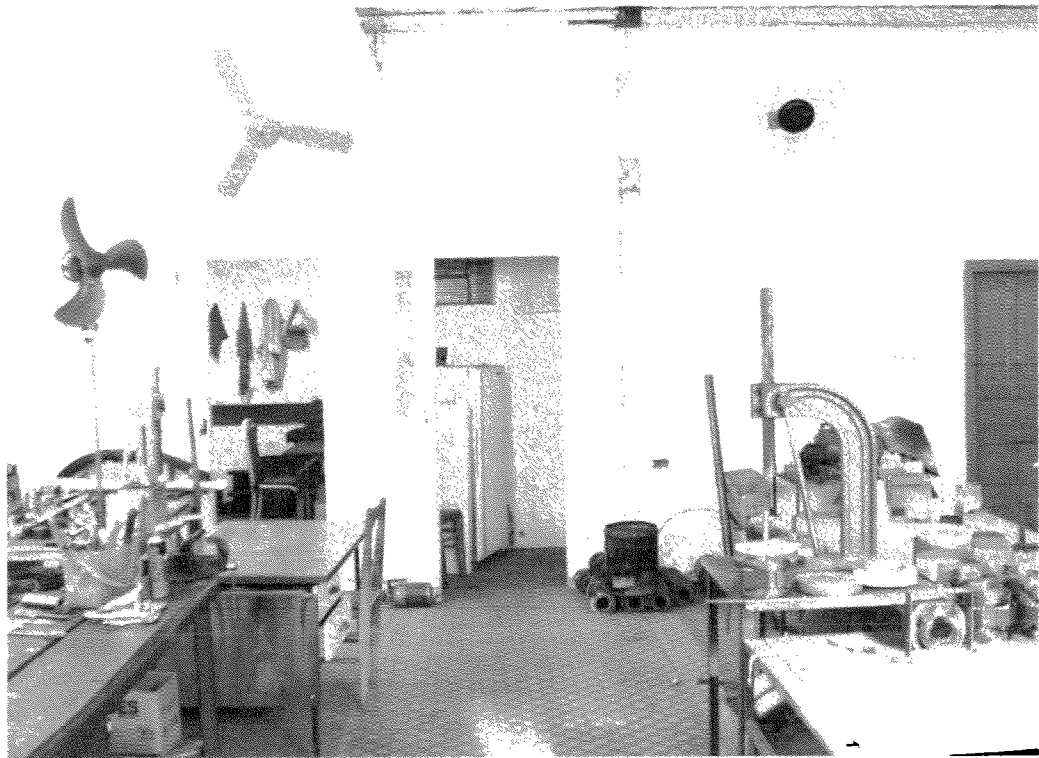
**Valor estimativo de mercado do imóvel = R\$ 404.000,00
(quatrocentos e quatro mil reais).**

Novo Horizonte, 22 de outubro de 2010.



Nildomar José Maturano
Perito habilitado

3407
/ 8



Handwritten signature or mark.

3408
/S

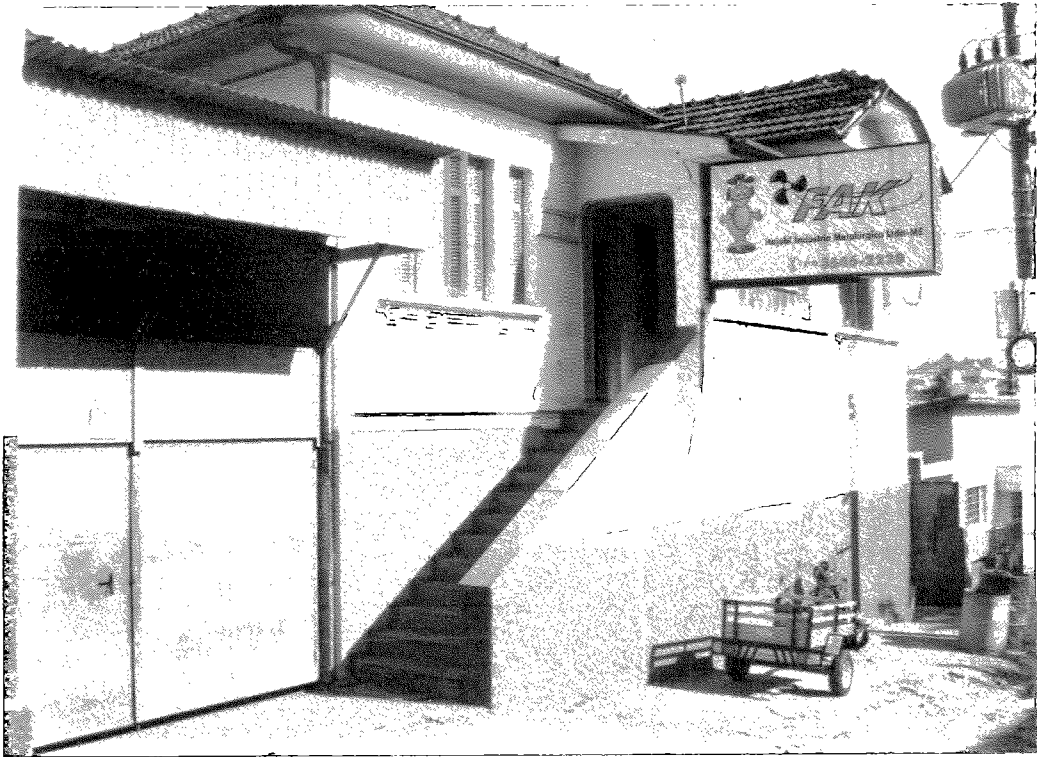


[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

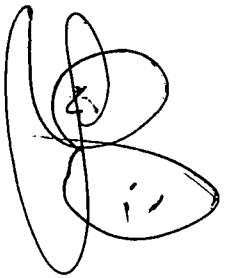
3410
✓



A handwritten signature or mark, possibly a stylized "S" or a similar character, written in dark ink.

3411
/







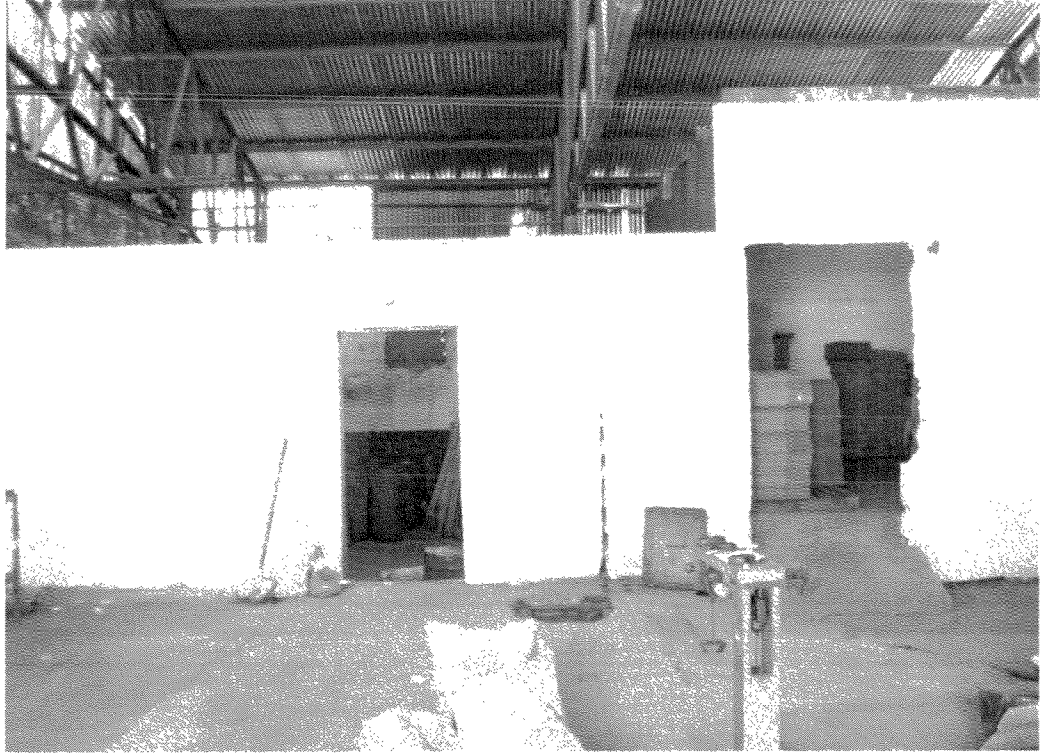
2143

3413
S



[Handwritten signature]

3414
/



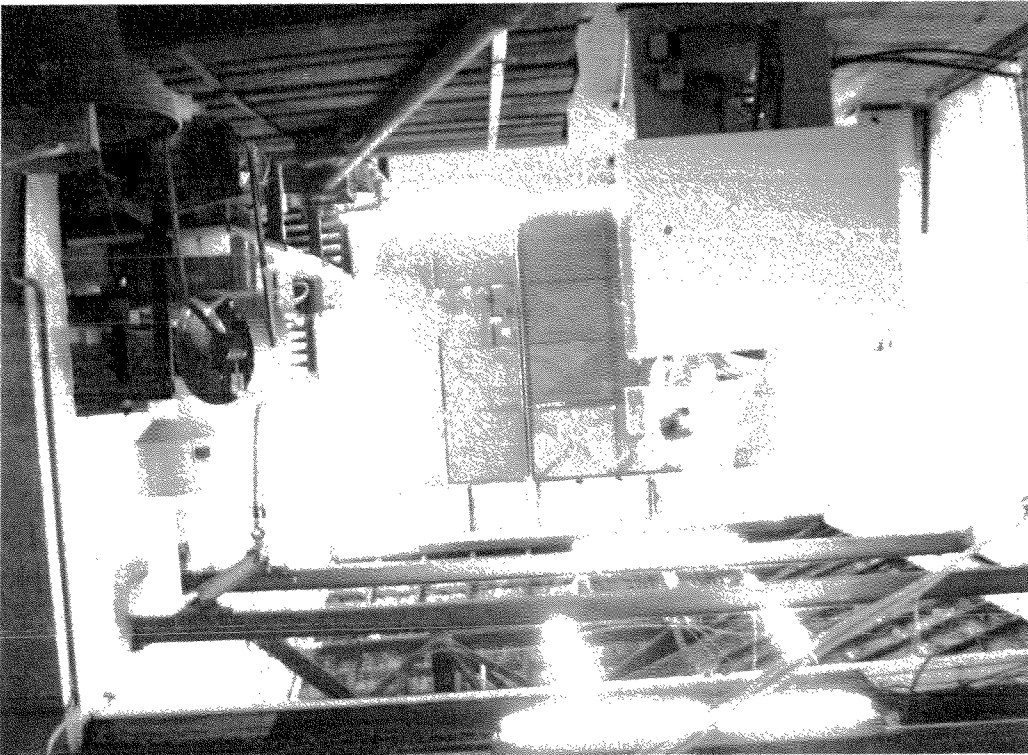
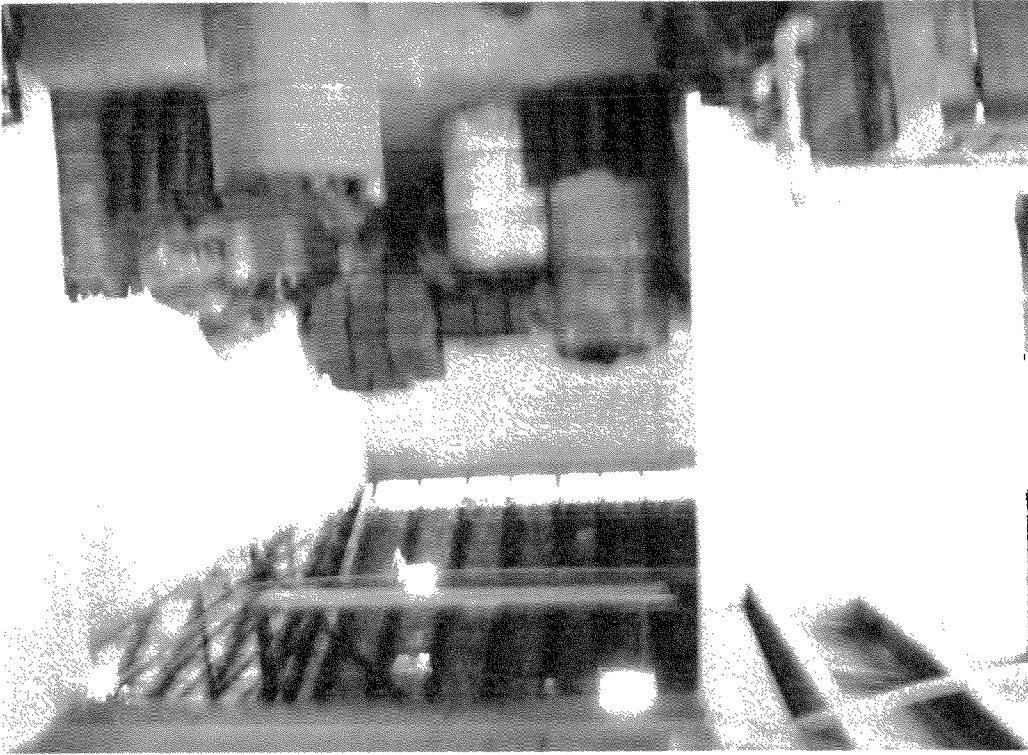
[Handwritten signature]

Handwritten signature or mark.



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.



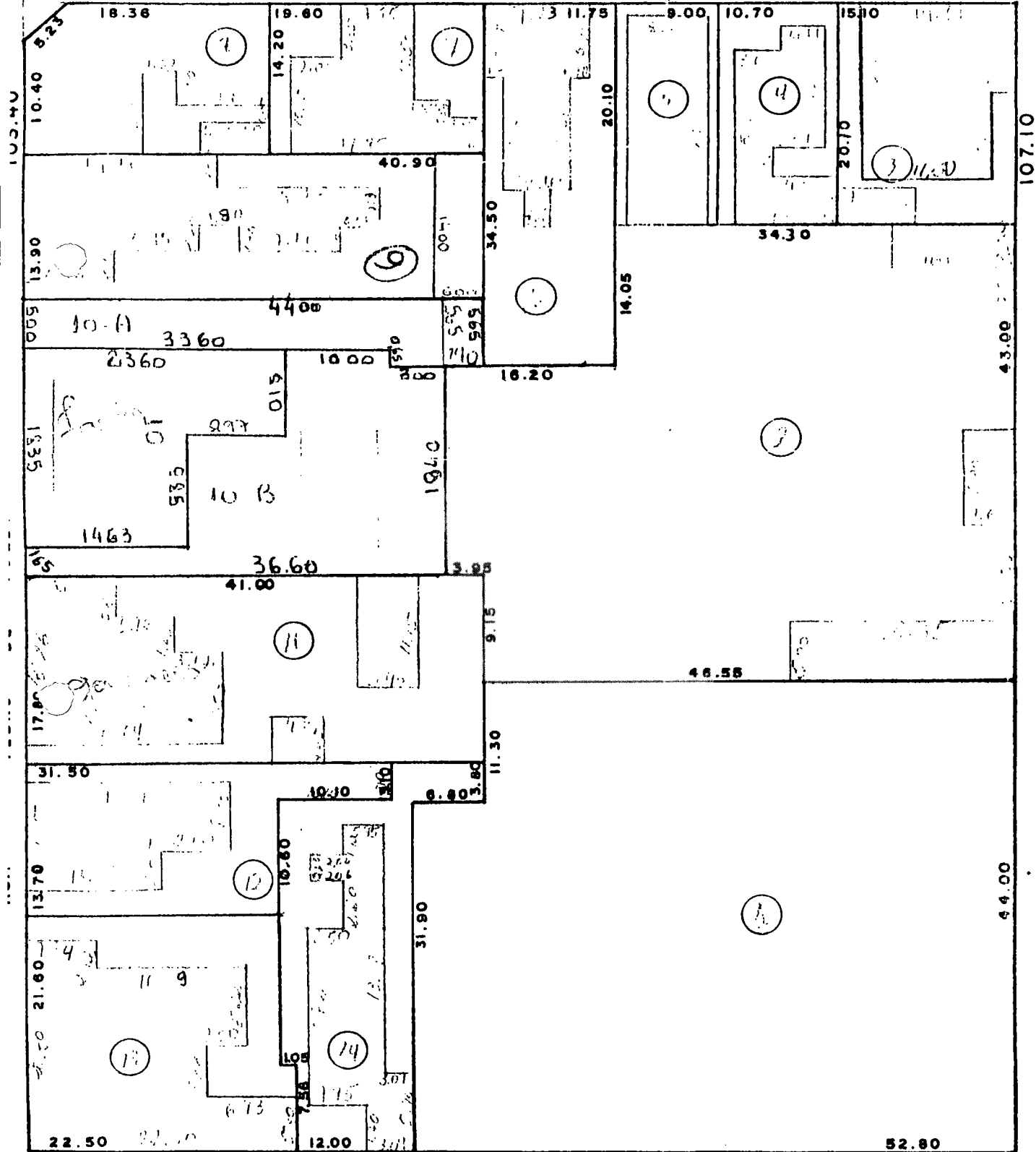
Handwritten signature or mark.

Handwritten mark.

Handwritten mark.

$$\begin{array}{r} 3417 \\ \hline \Delta \end{array}$$

84.51



RUA JORGE TIBIRIÇÁ

87.30

PRAÇA 9 DE JULHO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/07/2024 às 09:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000435-95.1999.8.26.0264 e código QZC6yYZ.



PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAJOBÍ
PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITAJOBÍ CNPJ: 45126851000113
RUA CINCINATO BRAGA, Nº 360 - CENTRO
Ficha Cadastral

fls. 4019

Data Emissão: 13/8/2010
Hora: 10:03:54
Exercício: 2010
Usuário: RODOLFO
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000001212 Matrícula: 000001212 Setor: 0002 Quadra: 0015 Lote: 0002 Unid: Seção: Face: 03 -
Cobrança: NORMAL Período: Lei: Ateração: 0 Cadastro: 1/12/2004 Valor Venal: 135901,35

Proprietário

Nome: IND.PROD. AG. COM. FOGOES ITAJOBÍ LTDA
CPF/CNPJ RG/Insc

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: EVANDRA TALACIO DE CAMARGO - ME
CPF/CN 07668443000102 RG/Insc 367067971110

Endereço do Imóvel

Logra: PRACA 9 DE JULHO, 55 -
Bairro: CENTRO CEP: 15840-000

Endereço de Correspondência

Logra: PRACA 9 DE JULHO, 55 -
Bairro: CENTRO CEP: 15840000
Cidade ITAJOBÍ UF: SP

Característica do Terreno

Área do Terreno: 1907,74 Valor Venal Terreno: 30037,39 Profundidade: 43,2 Testada: 43 Lad. Esquerdo: 0 Lad Direito: 0
Zoneamento: 00001 - ZONA FISCAL 1 - COM ASFALTO Fração Ideal: 1,00

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
6000 - COLETA DE LIXO	0001 - SIM	0001 - Tipo imóvel	0003 - Rural agrícola		

Característica da Edificação

Área Edificada: 1740,44 Valor Venal Edific: 105863,96
Tipo Edif: 00002 - BOM Data da Construção: 1/1/1925 Área Edificada Total: 1740,44

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0001 - Tipo imóvel	0001 - Urbano	0002 - Uso do imóvel	0002 - Residencial		

4.

gibz