

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ITU-SP**

Processo nº: 1000326-70.2014.8.26.0286

Requerente : Banco Safra S/A.

Requerido: Melt Fundição Equipamentos Industriais Serviços Ltda e Outros.

BENEDITO CESAR LONGHI, Perito Judicial Avaliador de Imóveis, vem
respeitosamente perante a presença de V. Sª, apresentar o LAUDO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA.

Itu(SP), 10 de agosto de 2016



Benedito Cesar Longhi

CPF: 020.957.238-80

Perito Avaliador Judicial

CRECI: 87.271F-SP

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:

Aos vinte e um de julho de 2016, o Perito BENEDITO CESAR LONGHI, CRECI 87.271F, e CPF 020.957.238-80, foi nomeado, para desempenhar suas funções com honestidade lealdade e disciplina, visando a elaboração de um LAUDO MERCADOLÓGICO.

I-HISTÓRICO:

Aos vinte e sete de julho de dois mil e dezesseis, o PERITO acima designado esteve no local para a elaboração de um LAUDO MERCADOLÓGICO.

II- CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:

De Perícia de Imóvel situado à Rodovia Archimedes Lammoglia, Km 88 Bairro Cruz das Almas nesta cidade, para apuração do real valor do imóvel no mercado brasileiro

III- EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital marca Nikon Wide 5x zoom 14.0 Megapixels, uma trena de nylon de 50 m, e uma trena metálica de 10 m

IV- DOS EXAMES:

Foi realizado uma vistoria do imóvel situado à Rodovia Archimedes Lammoglia Km 88, bairro Cruz das Almas nesta cidade, Brasil. Este imóvel tem como PROPRIETÁRIA , a empresa MELT, INDÚSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA,visando efetuar uma avaliação mercadológica sobre o valor do imóvel.

Este trabalho teve como suporte técnico-científico, estudos de fotointerpretação e observações feitas “in loco”. Na vistoria foi feita a medição do imóvel, foi analisado o estado de conservação, as avarias, benfeitorias, a qualidade do material utilizado. Efetuou-se uma vistoria em toda a área do imóvel, bem como nas adjacências do mesmo.

Também foi levado em consideração o valor do m² da região, o estado de conservação da via pública, a vizinhança, comércio condução e localização, no qual levou este Perito às conclusões explicitadas no capítulo X do Laudo Pericial.

V- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

Para avaliar a área utilizamos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que é assim chamado porque o avaliador compara os valores e preços praticados no momento da avaliação pelo mercado de imóveis comparáveis nas proximidades onde se localiza a área e nas benfeitorias usamos o MÉTODO EVOLUTIVO, onde se avalia o custo da fabricação, deduzindo a sua depreciação.

VI- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 27, 28 e 29 de julho 2016, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretivas e regras da ABTN-Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3 e 4 inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel(Quadro Amostral, Planilha de Cálculos, Planta de Localização e etc.).

Para pesquisa dos valores foram consultadas imobiliárias locais, periódicos, exame de documentos investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais

VII- DA METRAGEM DO IMÓVEL :

A área em questão tem 12.280,102m² conforme consta na Matrícula nº 34.308 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos desta cidade.

VIII- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

A área em questão é em Declive, toda cercada, onde se constatou Benfeitorias, como: Escritório, Refeitório, e 02 Galpões.

IX- DA LOCALIZAÇÃO:

O bairro Cruz das Almas, é uma região pertencente ao município de ITU, onde a área em questão está localizada na Zona de Corredor Industrial (ZCI)

Itu, é um dos 29 municípios paulista considerado estância turística pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para promoção do turismo regional. Também o município adquire o direito de agregar junto ao seu nome o título de "Estância Turística", termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente oficial municipal quanto pelas referências estaduais.

A cidade não possui hospital público, porém, a prefeitura possui convênio com o Hospital São Camilo, sendo este a Santa Casa de Itu. O município possui ainda três PAM (Pronto Atendimento Municipal), um no Bairro Rancho Grande, no Bairro Padre

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

Bento, e outro na Vila Martins, o PAM oferece atendimento em caso de urgência e dependendo da gravidade é transferido para o Hospital São Camilo, além disso possui atendimento odontológico e a realização de exames laboratoriais. Para conveniados a cidade possui o Pronto Atendimento da Unimed, Intermédica e CEMIL, atendendo a casos de baixa e média complexidade.

Para realização de alguns exames ou consultas com médicos o município é servido por 15 UBS (Unidade Básica de Saúde). Itu ganhou uma UPA Unidade de Pronto Atendimento 24 horas, localizada no Jardim Nossa Senhora Aparecida. Futuramente a Unimed Itu/Salto deverá construir um Hospital para casos de alta complexidade na rodovia que liga as duas cidades. O novo PAM do Parque Industrial deverá ser inaugurado este ano.

A cidade de Itu é servida por rede de linhas de ônibus urbanos operada por duas empresas: Avante e Viação Itu (VITU), ambas controladas pelo grupo Sambaíba, de São Paulo, além das linhas suburbanas

A Rodoviária de Itu localiza-se no centro da cidade e é servida por linhas que ligam a cidade a São Paulo, Jundiaí, Campinas, Indaiatuba, Piracicaba, Itapetininga entre outras cidades. Ônibus com destino ao Nordeste e ao Paraná, também param na estação rodoviária de Itu. Em seu terminal partem linhas suburbanas das seguintes empresas: VB Transporte e Turismo (Salto Porto Feliz e Boituva), Rápido Campinas (Sorocaba e Mairinque-bairro dona Catarina), e VITU (Pirapora do Bom Jesus).

O centro comercial de Itu é formado principalmente pelas ruas Floriano Peixoto e Santa Rita, duas das principais ruas da cidade, com outras ruas no entorno onde se concentram lojas, bancos, lanchonetes e restaurantes.

Com o crescimento do comércio, o centro histórico passou a não comportar o movimento, havendo uma expansão para o bairro Vila Nova, com lojas e instituições financeiras.

Em 2000 foi inaugurado um novo centro de compras, o Plaza Shopping Itu, com lojas e praça de alimentação com alguns franchisings de lojas e fast-food.

Existe ainda outro centro de compras o Road Shopping, situado na Rodovia Castelo Branco, no Km72. O Shopping conta com mais de 60 lojas, além de um drive-thru de fast-food no estacionamento, com mais de 600 vagas, arena para eventos e área de lazer.

A cidade conta ainda com supermercado e hipermercados entre eles: Extra Hipermercado, Carrefour Bairro, Pão de Açúcar Supermercado, Tenda Atacado, Dia % e Hipermercado Walmart.

Dentre as indústrias da região, destacam-se: Brasil Kirin (Schincariol), Sapa Aluminium Starret, Hewlett Packrd, Lenovo do Brasil/CCE, além das empresas japonesas que produzem peças para a Toyota: Sumitomo Corporation do Brasil, Aisin Seiki, Nissim Bleack, Vuteq e Kanaflex.

X-ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção do seu real valor de mercado imobiliário para venda.

Muitos proprietários acham que seus imóveis valem uma fortuna e colocam preços acima de mercado levando em conta as benfeitorias voluptuosas para seu conforto funcional e para aumento de preço, o que é incorreto.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria são acrescentados muitos valores internos para avaliar com precisão. É muito importante observar as condições físicas exatas do imóvel, vizinhança, localização, comércio, escolas, conduções, clubes, igrejas, etc., fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra Compra e Vendas de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª Edição, editora Cop. 1991, pag. 68.

"Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados...para uma avaliação a ponto do mercado...estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que somados chegam perto de 180 itens para que se possa avaliar com precisão

Imagine "que até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação do mercado".

EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA CABE A ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

As amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para fins de compra e venda nos valores de:

R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção das partes e a MM. Juíza, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

Nada mais havendo a consignar damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO Pericial aos 10 de agosto de 2016.



Benedito Cesar Longhi

Perito Judicial Avaliador

CPF 020.957.238-80

CRECI 87.271 F-SP

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ANEXOS:

ANEXO- I PESQUISA DE MERCADO DE ÁREAS

ANEXO- II MEMORIAL DE CALCULO

ANEXO- III MÉTODO EVOLUTIVO

ANEXO- IV PLANILHA DE CÁLCULOS

ANEXO- V MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

ANEXO- VI PESQUISA DE MERCADO DE ÁREAS

ANEXO- VII FOTOS DAS BENFEITORIAS

ANEXO- VIII DOCUMENTOS

ANEXO- IX QUESITOS

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ANEXO-I

PESQUISA DE MERCADO DE ÁREAS

Nº	BAIRRO	FONTE	R\$	ÁREA	R\$/M²
1	Taperinha	Utuguaçu Imóveis	22.200.000,00	222.000m²	100,00
2	Taperinha	Utuguaçu Imóveis	21.600.000,00	360.000m²	60,00
3	Taperinha	Utuguaçu Imóveis	8.400.000,00	120.000m²	70,00
4	Taperinha	Utuguaçu Imóveis	72.600.000,00	1.210.000m²	60,00
5	Taperinha	Beto Imóveis	6.000.000,00	24.000m²	250,00
6	Taperinha	Imob. Ituana	3.630.000,00	18.150m²	200,00
				Total	740,00

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após soma-se todas as amostras.

MEMORIAL DE CÁLCULO

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 06 AMOSTRAS PESQUISADAS.

MÉDIA ARITMÉTICA= SOMA DO VALOR DO m² DAS 6 AMOSTRAS = R\$ 740,00 = R\$ 123,33

6

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$ / m² MÉDIO

VALOR DO IMÓVEL = 12.280,00m² X 123,33 = R\$ 1.514.492,40

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa

MÉDIA HOMOGENEIZADA = SOMA DO VALOR DO m² DAS 3 AMO. = R\$ 370,00 = R\$ 123,33

3

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

VALOR DO IMÓVEL = 12.280,00m² X 123,33 = R\$ 1.514.492,40

MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras

+ 20% R\$ 147,10

MÉDIA PONDERADA = M. ARITMÉTICA R\$ 123,33

- 20% R\$ 98,66

MÉDIA PONDERADA= SOMA DO VALOR DO m² DA AMOSTRA = R\$ 100,00

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA

VALOR DO IMÓVEL = 12.280,00m² X 100,00 = R\$ 1.228.000,00

CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.240.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 1.116.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 1.364.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Valor do Terreno = R\$ 1.300.000,00

ANEXO- III

MÉTODO EVOLUTIVO

	ÁREA	VALOR DO m² (MÉDIA)	
TERRENO	12.280,00m²	R\$ 105,86	
	ÁREA EDIFICADA	VALOR DO CUB	FATOR DE CORREÇÃO
Escritório	278,00m²	R\$ 724,99	1,18%
Refeitório	180,00m²	R\$ 724,99	1,18%
Galpão-01	2.830,00m²	R\$ 724,99	1,18%
Galpão 02	1.000,00m²	R\$ 724,99	1,18%

Boletim Econômico - Julho de 2016

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

Padrão Comercial

ANEXO- IV

PLANILHA DE CÁLCULOS :

A-VALOR DO TERRENO:

VALOR DO TERRENO= ÁREA DO TERRENO X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO TERRENO= 12.280,00m² X R\$ 105,86 = R\$ 1.300.000,00

B - VALOR DO ESCRITÓRIO:

ESCRITÓRIO = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10

CUSTO = (278,00m² X R\$ R\$ 724,99) x 1,10

CUSTO = R\$ 221.701,94

FATOR DE CORREÇÃO

SEDE = (Custo) R\$ 221.701,94 X 1,18 (FATOR DE CORREÇÃO)

SEDE = R\$ 261.608,28

C) VALOR DO REFEITÓRIO:

REFEITÓRIO = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10

CUSTO = (180,00m² X R\$ R\$ 724,99) x 1,10

CUSTO = R\$ 143.548,02

FATOR DE CORREÇÃO

SEDE = (Custo) R\$ 143.548,02 X 1,18 (FATOR DE CORREÇÃO)

SEDE = R\$ 169.386,66

D) VALOR GALPÃO 01:

GALPÃO 01 = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

CUSTO = (2.830,00m² X R\$ R\$ 724,99) x 1,10

CUSTO = R\$ 2.256.893,80

FATOR DE CORREÇÃO

SEDE = (Custo) R\$ 2.256.893,80 X 1,18 (FATOR DE CORREÇÃO)

SEDE = R\$ 2.663.134,60

E) VALOR GALPÃO 02:

GALPÃO 02 = CUSTO x FATOR DE CORREÇÃO

CUSTO = (ÁREA EDIFICADA x CUB) x 1,10

CUSTO = (1.000,00m² X R\$ R\$ 724,99) x 1,10

CUSTO = R\$ 797.489,00

FATOR DE CORREÇÃO

SEDE = (Custo) R\$ 797.489,00 X 1,18 (FATOR DE CORREÇÃO)

SEDE = R\$ 941.037,02

F) VALOR DO IMÓVEL:

VALOR DO IMÓVEL= TERRENO + ESCRITÓRIO + REFEITÓRIO + GALPÃO 01 +GALPÃO 02

V.I. = 1.300.000,00 + 261.608,28 + 169.386,66 + 2.663.134,60 + 941.037,02 = R\$ 5.335.166,40

G) CONCLUSÃO:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 5.380.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 4.850.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite superior: R\$ 5.910.000,00.. (Variação até o máximo de 10%)

Sugerimos que o imóvel seja transacionado por **R\$ 5.500.000,00**

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ANEXO: V

PESQUISA DE MERCADO DE ÁREAS

a) Informações: Utuquaçu Imóveis.

Endereço: Rua Paula Souza 483, Itu-sp.

Telefone: 4013.9090

Local da área: Bairro Taperinha

Total da área: 222.000.00m²

Valor da área: R\$ 22.200.000,00

Valor do m²: R\$ 100,00

b) Informações: Utuquaçu Imóveis

Endereço: Rua Paula Souza 483, Itu-sp.

Telefone: 4013.9090

Local da área: Bairro Taperinha

Total da área: 360.000.00 m²

Valor da área: 21.600.000,00

Valor do m²: R\$ 60,00

c) Informações: Utuquaçu Imóveis.

Endereço: Rua Paula Souza 483, Itu-sp.

Telefone: 4013.9090

Local da área: Bairro Taperinha

Total da área: 120.000,00 m²

Valor da área: R\$ 8.400.000,00

Valor do m²: R\$ 70,00

d) Informações: Utuquaçu Imóveis.

Endereço: Rua Paula Souza 483, Itu-sp.

Telefone: 4013.9090

Local da área: Bairro Taperinha

Total da área: 1.210.000.00m²

Valor da área: R\$ 72.600.000,00

Valor do m²: R\$ 60,00

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

e) Informações: Beto Imóveis

Endereço: Praça Duque de Caxias, 227, Itu-sp.

Telefone: 4013.8181

Local da área: Bairro Taperinha

Total de área: 24.000,00m²

Valor da área: R\$ 6.000.000,00

Valor do m²: R\$ 250,00

f) Informações: Imobiliária Ituana

Endereço: Rua Convenção 108, Itu-sp.

Telefone: 4023.5699

Local da área: Bairro Taperinha

Total da área: 18.150,00m²

Valor da área: R\$ 3.630.000,00

Valor do m²: R\$ 200,00

ANEXO- VI

MAPA DE LOCALIZAÇÃO ÁREA:

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

01/08/2016

Google Maps

Google Maps



01/08/2016

Google Maps

Google Maps



Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ANEXO- VII

FOTOS BENFEITORIAS:

Escritório: Construído em alvenaria, e a cobertura em telhas de amianto.



Frente do Escritório



Recepção

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

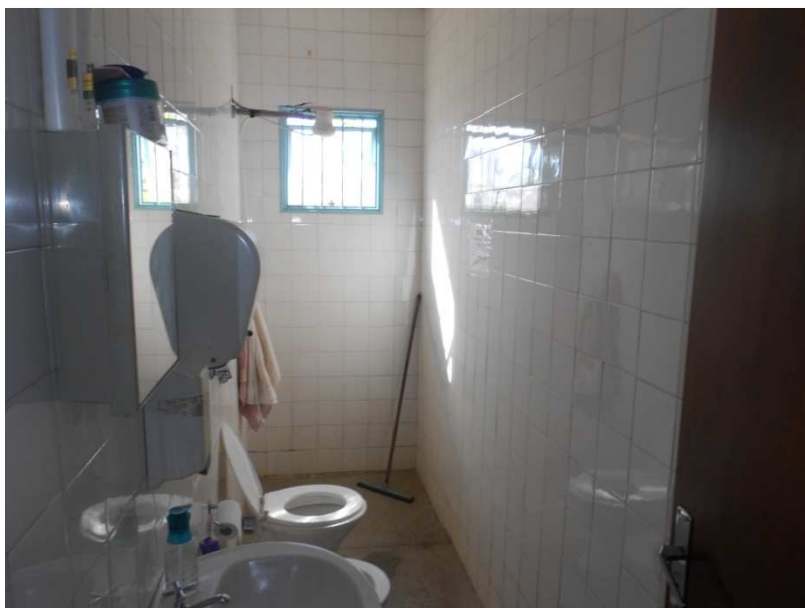


Sala com divisórias (madeira e vidros)

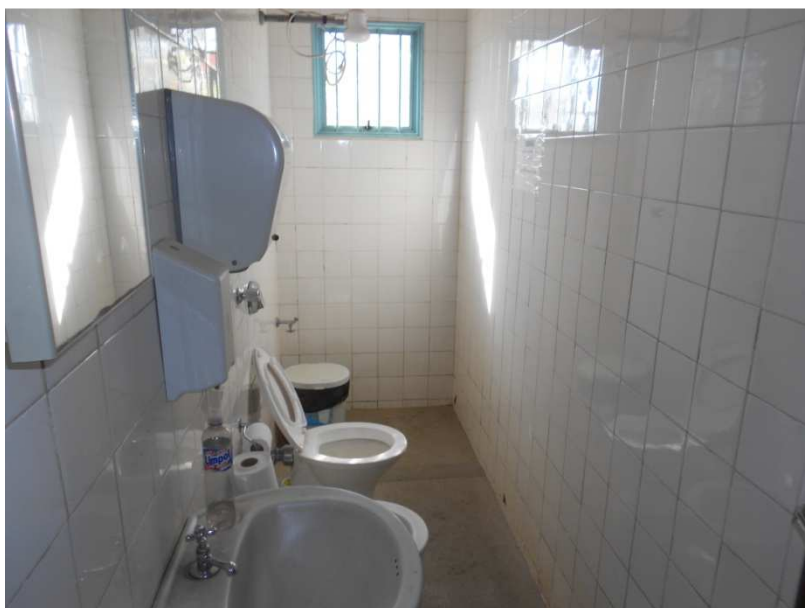


Sala com divisórias (madeira e vidro)

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Banheiro-01(azulejos até o teto)



Banheiro-02(azulejos até o teto)

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

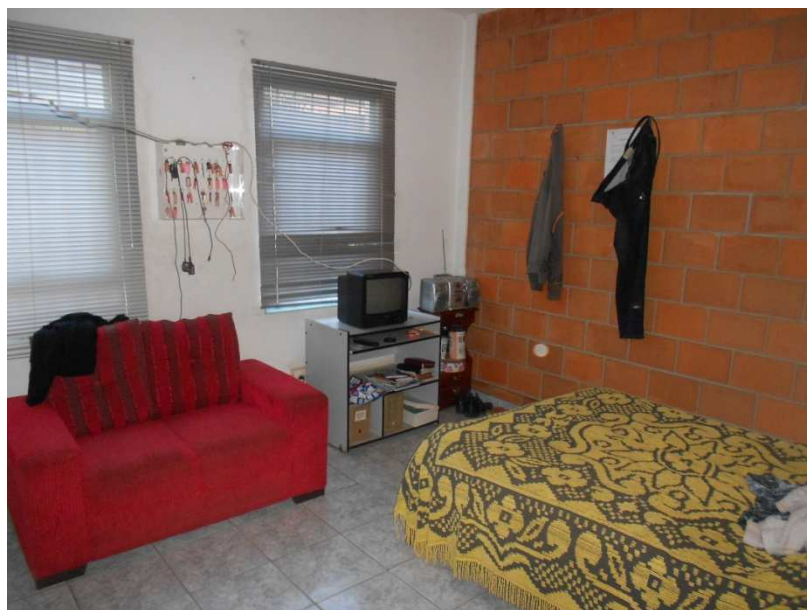


Cozinha (azulejo até o teto).



Refeitório

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Dormitório

Fotos do refeitório: Construído em alvenaria, e a cobertura em telhas de amianto.



Parte externa refeitório

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Parte interna refeitório

-Fotos Galpão-01: Construído em Estrutura Metálicas sendo a coberturas em chapas de zinco e as laterais em alvenaria e chapas de zinco



Área externa Galpão -01

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Área interna Galpão-01



Área interna Galpão-01

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Área interna Galpão-01



Área interna Galpão-01

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

-Fotos Galpão-02: Construído em Estrutura Metálica e a cobertura em chapas de zinco, as laterais em alvenaria e chapa de zinco..



Área externa Galpão 02



Área interna Galpão 02

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Área interna Galpão 02



Área interna Galpão 02

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial



Área interna Galpão 02



Pátio de acesso aos Galpões

ANEXO – VIII

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

 **LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL** **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP**

matrícula: **34.208** data: **01** Itu, **07** de **dezembro** de **19 90**

Uma gleba de terras, sem benfeitorias, desmembrada do imóvel denominado "Sítio Lamerão I", situada no Bairro Cruz das Almas, neste município, a qual assim se descreve: "Inicia num ponto situado a 98,22m à direita, da quem da rodovia olha - para o imóvel, da divisa entre Luiz Zanoni, D.E.R. e Marcos Zanoni; desse ponto a divisa segue no sentido anti-horário, confrontando com o D.E.R., ou seja, estrada de Rodagem Presidente Castelo Branco Itu-Capivari-Piracicaba (Rodovia do Açúcar), numa distância de 54,88m; deflete à esquerda, confrontando com o Sítio Lamerão I, numa distância de 101,81m; deflete à esquerda, confrontando com o Sítio Lamerão I, numa distância de 107,00m, onde encontra a divisa com a propriedade de Luiz Zanoni; desse ponto deflete à esquerda, acompanhando a divisa com Luiz Zanoni, numa distância de 90,24m; deflete à esquerda confrontando com o Sítio Lamerão I, numa distância de 21,40m; deflete à direita confrontando ainda - com o Sítio Lamerão I, numa distância de 66,38m, onde encontra o ponto de partida desta descrição; encerrando uma área de 12.280,102m²".-

PROPRIETÁRIOS: MARCOS ZANONI, (RG 7.870.188-SSP/SP), lavrador, e sua mulher OTACILIA BRICCHI ZANONI, (RG sob n.º..... 9.280.544-SSP/SP), do lar, brasileiros, portadores do CPF n.º 142.049.758/37, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à rua Dr. - Silva Castro, n.º 68, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: Tra. 22.184 e 31.016 e Matr. 27.297, deste Registro.-

CONTRIBUINTE: INCEA 632.038.001.147-7, em maior área.-

A Oficial Flávia Cristina Nabas Pelozim (Tua Pessoa Pioravanti).-

R.01 - Em 07 de dezembro de 1.990.-
Por escritura de 18 de outubro de 1.990, lavrada no 2º Cartório de Notas local, livro n.º 260, fls.332, os proprietários, já qualificados, transmitiram por venda feita a "METAL INDUSTRIA E COMÉRCIO DE METAIS LTDA", (CGC/SP sob n.º..... 54.614.086/0001-71), com sede à Rodovia Waldomiro Correa de Camargo, Km 55, Bairro da Capelinha, neste município; pelo preço de Cr\$-4.500,00, o imóvel objeto desta matrícula; com

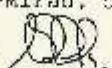
-continua no verso-

1/2

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

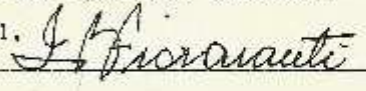
matrícula	ficha
14.308	01
	verso

as características de "Ad-Corpus". A presente venda é feita conforme autorização nº 198/88 do Ministério da Reforma e de Desenvolvimento Agrário-Mirad, datada de 30/12/88.-

O escrevente autorizado,  (Carlos Roberto Dias).-

Av.02 - Em 15 de outubro de 2.015.

Procede-se a presente averbação a vista de problemas técnicos que ocorrem nas matrículas descerreadas por máquinas de escrever antigas e as atuais modernas impressoras, conforme autorização da Exma. Juíza Corregedora Permanente, Dra. ADRIANA CARDOSO DOS REIS exarada "in caput" da petição de 21 de dezembro de 2.006 que acordou com a abertura de nova ficha sequencial e mesmo número da presente.

A Oficial,  (Ilza Persona Fioravanti).

continua na ficha 002

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial


LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula 034308 data 002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITU - SP
Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8
ITU, 15 de Outubro de 2015

Av.03 - Em 15 de outubro de 2015 (Prot. 210215 de 08/10/2015) Pelo Ofício com certificação digital confirmada através do site www.tjsp.jus.br, passado em 24 de setembro de 2015, pelo MM. Juiz de Direito do SAF - Serviço do Anexo Fiscal desta Comarca, Dr. Fernando França Viana, expedido nos autos nº 0002205-32.2014.8.26.0286 - Ordem nº 462/14 de Execução Fiscal - ICMS / Imposto Sobre Circulação de Mercadorias, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a atual denominação da proprietária é MELT FUNDIÇÃO EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS E SERVIÇOS LTDA, conforme comprova a Certidão da JUCESP emitida em 26 de agosto de 2015, registro sob nº 124.184/99-6 em 26 de julho de 1999, apresentada e microfilmada.

A Oficial, Ilza Persona Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

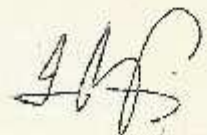
Av.04-Em 19 de novembro de 2015 (Prot. 210723 de 10/11/15). Conforme Certidão datada de 10 de novembro de 2015, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000105951, por Maria Gislene Andreazza Godoi do 1º Ofício Cível desta Comarca, Escrivão Diretor Sr. Luis Antonio Scuciatto, expedida nos Autos de Execução Civil - Número de Ordem 1000326-70.2014.8.26.0286, que BANCO SAFRA S/A (CNPJ/MF nº 58.160.789/0001-28) move contra MELT FUNDIÇÃO EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/MF nº 54.614.086/0001-71), EDSON JOSÉ BENEDETTI (CPF nº 793.868.308-68), e MILTON SANTOS NUNES (CPF nº 795.845.868-15), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, pertencente a primeira executada, para garantia da execução no valor de R\$-324.799,61, figurando como fiéis depositários MILTON SANTOS NUNES e EDSON JOSÉ BENEDETTI, já qualificados.

A Oficial, Ilza Persona Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.05-Em 01 de abril de 2016 (Prot. 213410 de 28/03/2016). Conforme Certidão datada de 28 de março de 2016, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000118751, por Taisea Priacila dos Santos Fernandes do Serviço Anexo das Fazendas

CONTINUA NO VERSO

2/2



Oficial de Registro no Livro 2 - Anexo 1
Comarca de Itu - SP

12099-8-AA 290305



Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

matrícula 034308	fls. 002
VERBO	

desta Comarca, Escrivã/Diretora Sra. Camila Zaiats Moreno, expedida nos Autos da Execução Fiscal - Número de Ordem 0010078-25.2010.8.26.0286, que PROCURADORIA GERAL DO ESTADO (CNPJ/ME nº 71.584.833/0013-29) move contra MELT FUNDIÇÃO EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/ME nº 54.614.086/0001-71), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-447.946,46, figurando como fiel depositário EDSON JOSE BENEDETTI.

A Oficial, *[Assinatura]* (Ilza Persona Fioravanti).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
 Rua Marechal Deodoro, 570 - Ita - São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
 Manoel Henrique Pereira
 Secretário Autorizado
 RJSP

PROTOCOLO : 266750

Certifico e dou fé, que em relação ao imóvel da matrícula referida nesta mais
 recente, de que se foi relatado nesta certidão, expedida nos termos do artigo 16
 parágrafo 1º da Lei 8.215/73, com referência a alienação e constituição de ônus
 reais. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Ita, 05 de agosto de 2018
 às 10:58:32 hr. OFICIAL - ILZA PERSONA FIORAVANTI

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITA	
Rua Marechal Deodoro, 570 - Ita - São Paulo	
A. SERVIÇO	25.11
A. SER. AUT.	1.85
A. P. C. S. F.	4.14
A. S. H. B. R.	1.75
A. T. R. I. B. U. N. A. L.	1.93
A. I. S. S. U. A.	0.95
A. A. V. I. S. O. S. T. R. A. T. I. F. I. C. A. D. O.	1.97
TOTAL	45.60

GUIA
149

PARA FINS NOTICIAIS O PREÇO DE UM IMÓVEL É O VALOR CONSTATADO EM 30 DIAS ANTES DE SEU CANCELAMENTO

ANEXO - IX

QUESITOS:

1- A área a ser avaliada é urbana ou rural?

R- A área em questão encontra-se no perímetro urbano.

2- Qual o método usado para avaliar a área em questão

R- O método usado para avaliar a área é o método comparativo, e para avaliar as benfeitorias é o método evolutivo.

3- Quais as características da área quanto a topografia existente?

R- A área em questão é em declive.

4- Dentro da área em questão existem riachos, nascentes, cachoeiras, córrego, sim ou não.

R-Não

5- Justifique a questão anterior.

R-Quando da vistoria deste perito o mesmo certificou da não existência.

6- A área em tela é cercada, sim ou não?

R- Sim, quando da visita deste perito, constatou-se que a frente da área é fechada, sendo parcialmente por muro e parte em grade de ferro. Além disso, na parte frontal, há também um portão de acesso ao imóvel, sendo que as laterais são cercadas por muro e os fundos parcialmente em muro e parte em cerca.

7- Nas pesquisas imobiliárias usadas, as mesmas são próximas da área em questão e há quanto tempo estão à venda.

R- Nas pesquisas de mercado foram usadas áreas próximas, sendo que não foi possível obter junto às imobiliárias informações referente ao tempo em que tais imóveis se encontram a venda.

8- Existem restrições ambientais na área em questão sim ou não.

R-Não

9- Justifique a resposta dada ao quesito anterior.

R- Conforme informado pelo Órgão Público Municipal não existem restrições ambientais na área.

10- Restrições ambientais afetam a avaliação de um imóvel, sim ou não

R- Sim

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

11- Justifique a resposta dada ao quesito anterior.

R- Fica limitado o uso da área.

12- Existe benfeitorias dentro da área em tela, se sim favor descreve-las.

R- Sim, Escritório, Refeitório, e 02 Galpões, conforme exposto anteriormente, neste documento de avaliação.

13- As eventuais benfeitorias foram inseridas no imóvel a quanto tempo aproximadamente.

R- Entre 10 a 15 anos aproximadamente, a depender das benfeitorias.

14- As eventuais benfeitorias estão averbadas na matrícula do imóvel.

R- Não

Benedito Cesar Longhi
Perito Judicial

ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 32 páginas todas de um lado só, que subscreve e assina esta ultima.

Itu (SP) 10 de agosto de 2016



Benedito Cesar Longhi

Perito Judicial Avaliador

CPF 020.957.238-80

CRECI 87.271 F-SP