



COMARCA DE BASTOS

AUTO DE VALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado de avaliação 069.2024/001101-0, dos Autos da Ação de Recuperação Judicial – Limitada, Processo Digital n.º0001020-62.2013.8.26.0069, que possui como requerente BRAVISCO DE BASTOS COM E IND LTDA, dirigi-me à Rua Dez de Novembro, 147, Bastos, para, *in loco*, constatar a real situação do bem a ser avaliado, e, levando em consideração, como base, a avaliação já apresentada às fls.2208-2212, procedi à nova avaliação do referido bem, imóvel este formado pelas matrículas 53.238; 53.240 e 53.239, todos do CRI de TUPÃ/SP, assim descritos:

TERRENO URBANO constituído pelos lotes n.º 15, 16, 17, 18 e parte dos lotes n.º 01, 02, 03 e 04, da quadra n.º 02, da cidade de Bastos, desta Comarca de Tupã, medindo e confrontando, pela frente, 56,70 metros com a Rua 10 de Novembro; pela lateral esquerda, 52,00 metros com a Rua Takanobu Matsumoto (área A); pela lateral direita, 32,00 metros confrontando com parte dos lotes n.º 02 e 03 (área B); daí deflete à esquerda com ângulo de 90° e segue confrontando com parte dos lotes n.º 01, 03 e 04 (área C), numa distância de 6.70 metros; daí deflete a esquerda com ângulo de 90° e segue confrontando ainda com a área C, numa distância de 20,00 metros; e finalmente, no fundo, 50,00 metros com os lotes n.º 05 e 14, todos da mesma quadra, totalizando a área de 2.814,40 metros quadrados; contendo as seguintes benfeitorias: UM PREDIO de alvenaria, coberto de telhas francesas, com vários pavimentos, armazéns e outras benfeitorias. Cadastrado na Municipalidade de Bastos sob n.º 200-0 (área A).

TERRENO URBANO constituído por parte dos lotes n.º 02 e 03, da quadra n.º 02, da cidade de Bastos, desta Comarca de Tupã, medindo e confrontando, pela frente, 23,30 metros com a Rua 10 de Novembro; pela lateral esquerda, 32,00 metros com a parte do lote n.º 02 e 03 (área A); pela lateral direita, 32,00 metros confrontando com a Rua Patrocínio Monteiro; e nos fundos, 23,30 metros com parte do lote n.º 03 (área C); perfazendo uma área de 745,60 metros quadrados, contendo: DUAS CASAS e UM BARRACÃO de madeira, coberto de telhas e zinco, inclusive tanques, poço, bomba e um depósito. Cadastrado na Municipalidade de Bastos sob n.º 210-0 (área B).

TERRENO URBANO constituído por parte dos lotes n.º 01, 03 e 04, da quadra n.º 02, da cidade de Bastos, desta Comarca de Tupã, medindo e confrontando, pela frente, 20,00 metros com a Rua Patrocínio Monteiro; pela lateral esquerda, 30,00 metros com a parte dos lotes n.º 01 e 03 (área A e B); pela lateral direita, 30,00 metros confrontando com o lote n.º 05; e nos fundos, 20,00 metros com parte dos lotes n.º 01 e 04 (área C), perfazendo uma área de 600,00 metros quadrados. Cadastrado na Municipalidade de Bastos sob n.º 220-0 (área C).



COMARCA DE BASTOS

CONDIÇÃO CONSTATADA DO IMÓVEL

O estado de conservação do imóvel, que é antigo, de modo geral é precário, conforme descrição abaixo e fotos que seguem anexadas.

No imóvel há visíveis sinais de desgastes, de infiltrações e de alguns danos estruturais, como rachaduras, paredes e pisos desnivelados, demonstrando que o imóvel não possui histórico de conservação, como reparos ou manutenções, consertos na estrutura, atualizações elétricas ou hidráulicas e reformas de danos naturais ocasionados pelo uso comum e pelo próprio decorrer do tempo.

O imóvel encontra-se com muitas manchas e com sinais de mofo em várias partes da estrutura, como em parte dos pisos e das paredes, os quais apresentam genericamente rachaduras e fissuras diversas.

Muitas das esquadrias, portas, janelas e portões, apresentam mofos e manchas, bem como dificuldades em seu manuseio, raspando no piso ou nos batentes ao abrir e fechar. Muitas das esquadrias de metal possuem ferrugem aparente, inclusive, nos respectivos trilhos e nas dobradiças.

Os componentes da parte elétrica são aparentemente bem antigos e também aparentemente inadequados para a demanda atual, apresentando muitas parte soltas e fios expostos.

O telhado possui algumas partes expostas, com telhas quebradas, o que ocasiona infiltrações e vazamentos, visíveis no piso.



COMARCA DE BASTOS

DA AVALIAÇÃO

Conforme consta da avaliação de fls. 2212, o imóvel possui boa localização, ou seja, na região central da cidade, e ocupa 02(duas) esquinas da quadra, possuindo no total 4.160 (quatro mil cento e sessenta) metros quadrados de terreno e 1.600 (um mil e seiscentos) metros de quadrados de construção, cujo estado fora descrito acima.

O terreno possui natureza seca e de topografia plana.

Possui rede de água e de esgoto, iluminação pública, rede de telefonia fixa e internet, bem como pavimentação asfáltica em todos acessos, possuindo calçada com passeio público.

Assim, tendo realizado algumas pesquisas de preço, também de forma *on line* (*redes sociais*), para verificação e atualização do valor do metro quadrado do terreno e construção, mantenho em parte a avaliação já realizada nos presentes autos, ou seja, R\$381,00 (trezentos e oitenta e um reais) o metro quadrado do terreno, o que, multiplicados pelos 4.160 metros, chega-se ao valor do terreno de R\$ 1.584.960,00 (um milhão quinhentos e oitenta e quatro mil e novecentos e sessenta reais).

Com relação às benfeitorias de caráter imóvel, a construção em si, em sua maior parte constituída de barracões, levando-se em conta seu o estado precário, conforme acima descrito, avalio-a em R\$ 325,00 (trezentos e vinte e cinco reais) o metro quadrado, chegando-se ao valor total de R\$520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais).

Assim, o valor total da avaliação é de R\$ 2.104.960,00 (dois milhões cento e quatro mil e novecentos e sessenta reais).

Com relação às benfeitorias, assim como na avaliação de fls.2208-2212, foram avaliadas apenas as de caráter imóveis, não entrando na referida avaliação os bens móveis como silos, tanque, equipamentos elétricos/máquinas, esteiras, os quais também são antigos, mal conservados, muitos dos quais danificados,





fls. 2489

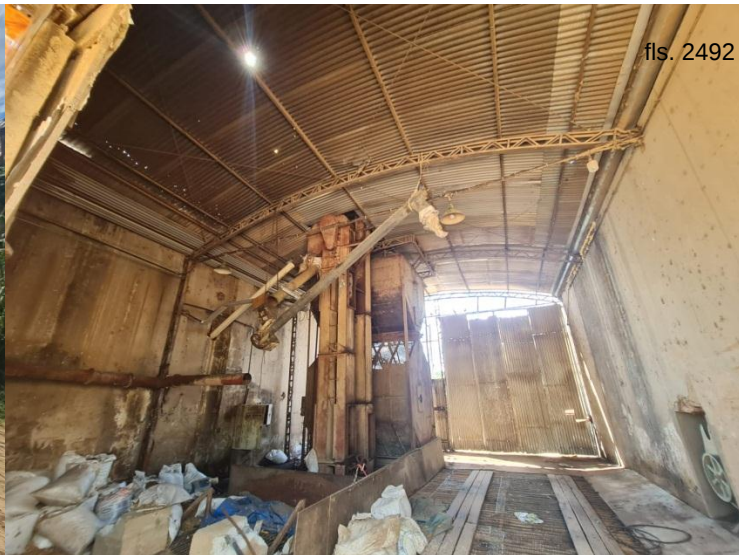




fls. 2490







Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 2.104.960,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Abril/2024 a Janeiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

640 dias

1,077555

Percentual correspondente

640 dias

7,755466 %

Valor corrigido para 01/01/2026

(=)

R\$ 2.268.209,45

Sub Total

(=)

R\$ 2.268.209,45

Valor total

(=)

R\$ 2.268.209,45[Retornar](#) [Imprimir](#)