PODER JUDICIÁRIO
www.tj.ba.gov.br

Juízo de Direito da 1ª Vara Dos Feitos de Relação de Consumo Cíveis e Comerciais da Comarca de Juazeiro
Fórum Conselheiro Luiz Viana Filho - Travessa Veneza, s/nº
Bairro Alagadiço CEP.: 48904-350 - Juazeiro-BA – Brasil
Telefax (74) 3611-7267/5966

Laudo de Avaliação

PROCESSO N.º 8015756-08.2024.8.05.0146 - CARTA PRECATÓRIA

JUÍZO DEPRECANTE: COMARCA DE SÃO PAULO - SP

EXEQUENTE: BRASIL SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS

EXECUTADO: CAMPELO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Aos dez (10) dias de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade, em cumprimento ao Mandado de Avaliação, expedido por ordem da Bel. Adriano Espíndola Sandes, Juiz de Direito da 1ª Vara dos Feitos de Relação de Consumo, Cíveis, Comerciais e de Registros Públicos da Comarca de Juazeiro, iniciei diligências para vistoria do bem e posterior avaliação, onde constatei:

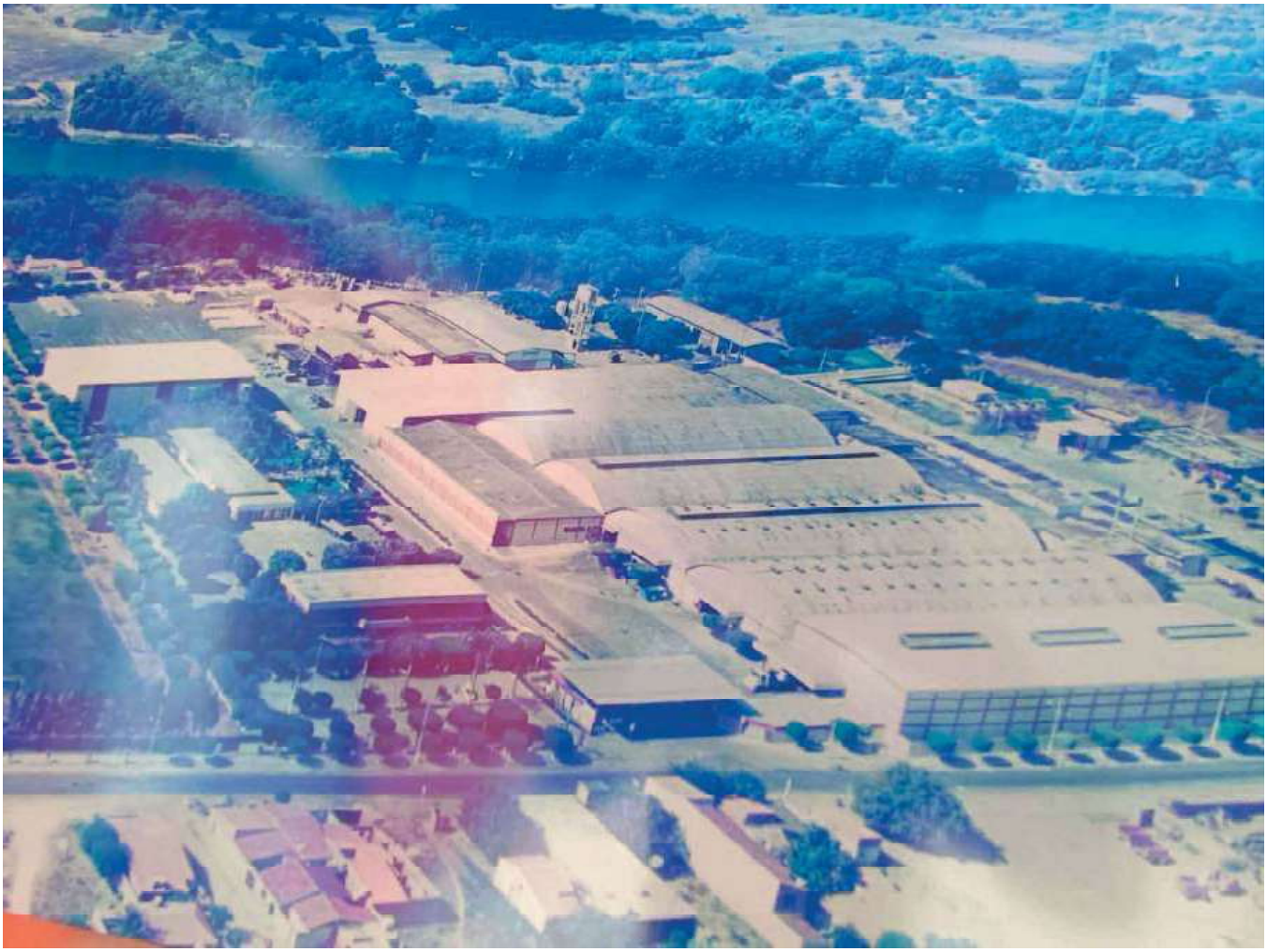


GOOGLE – VISTA AÉREA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL/FOTOGRAFIA EXISTENTE EM UM DOS PRÉDIDOS – DÉCADA DE 80

MATRÍCULA Nº 3.603

UM IMÓVEL URBANO – COMERCIAL – situado a Av. Paulo Rios Campelo, 184 – São Geraldo nesta cidade, distante aproximadamente 3,10 km do Fórum Conselheiro Luís Viana, possui um parque/conjunto industrial, conforme **matrícula nº 3.603** do 1º Registro de Imóveis de Juazeiro-BA, composto por várias edificações que se diferenciam de acordo com sua destinação, como seguem:

TERRENO – topografia plana, a margem do Rio São Francisco, hoje uma área urbana tendo como medidas: 580 metros ao sul (Av. Paulo Rios Campelo), 530 m ao norte (Rio São Francisco, 195 (Prefeitura Municipal de Juazeiro) a leste e 467 m a leste (UNEB) conforme as medidas e confrontações existentes na matrícula do imóvel, que perfazem uma área de **185.705 m² ou 18,371 ha.** Que avalio em R$ 11.699.415,00 (Onze milhões seiscentos e noventa e nove mil quatrocentos e quinze reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983

PARQUE INDUSTRIAL

I - PORTARIA e CONSULTÓRIO MÉDICO

Prédio de um pavimento, situado na frente do imóvel, composto por quatro (4) salas e dois (2) sanitários que tinha como finalidade uma portaria e dois consultórios médicos. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, rebocada, pintada, piso em cerâmica em todo o interior da portaria, cobertura em madeira com telhas em amianto, forro em gesso), topografia plana, uma portaria, terreno medindo testada/fundos aproximada 9,80 X 8,10m com área total aproximada 79,38 m², com infraestrutura urbana boa. Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em péssimo estado de conservação e em estado de abandono (instalações hidráulica, elétrica, portas, janelas, forro tudo comprometido e sem condições de uso/utilidade). Que avalio em R$ 47.167,96 (Quarenta e sete mil cento e sessenta e sete reais e noventa e seis centavos).

OBSERVAÇÃO: Há no local mobiliário remanescente da empresa, em estado de abandono e em péssimo estado de conservação e muito lixo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983









2 – PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prédio de dois pavimentos, situado logo após a portaria, composto por uma ampla recepção e com acesso a todas as salas por meio de corredores e de escada ampla ao segundo pavimento, possuindo dezessete (17) salas de variados tamanhos e quatro (4) sanitários onde funcionou a administração da empresa CURTUME CAMPELO LTDA. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, rebocada, pintada, piso em cerâmica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

em todo o interior da portaria, cobertura em madeira com telhas em amianto, forro em gesso), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 12,40 X 41,20m com área total de 510,88 m² por pavimento, o que totaliza aproximadamente 1.021,76 m², com infraestrutura urbana boa. Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em péssimo estado de conservação e em estado de abandono (instalações hidráulica, elétrica, portas, janelas, forro tudo comprometido, e sem condições de uso/utilidade). Que avalio em R$ 316.560,40 (Trezentos e dezesseis mil quinhentos e sessenta reais e quarenta centavos).

OBSERVAÇÃO: Há no local mobiliário remanescente da empresa, em estado de abandono e em péssimo estado de conservação, muito lixo e infiltração.



FACHADA FRONTO/LATERAL DO PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1IvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1IvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965









3 –PRÉDIO DO TRASPORTE

Prédio de um pavimento, situado logo após um pátio e após a administração, composto por três (03) salas e dois (02) vestiários grandes. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, aparentes, pintada, piso em cerâmico, cobertura em madeira com telhas em amianto, forro em gesso), topografia plana, edificação medindo

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

testada/fundos aproximada 10 X 35 m com área total de 350 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em péssimo estado de conservação e em estado de abandono (instalações hidráulica, elétrica, portas, janelas, forro tudo comprometido, e sem condições de uso/utilidade). Que avalio em R$ 99,535,05 (Noventa e nove mil quinhentos e trinta e cinco reais e cinco centavos).





Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

4 – PRÉDIO DO REFEITÓRIO

Prédio de um pavimento, situado ao lado setor transporte, composto por cozinha e refeitório. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, aparentes, pintada, piso em cerâmico, cobertura em madeira com telhas em amianto, forro em gesso), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 14,90 X 35 m com área total de 521,50 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em péssimo estado de conservação, parte abandonado e parte em ruínas (instalações hidráulica, elétrica, portas, janelas, forro tudo comprometido, e sem condições de uso/utilidade). Que avalio em R$ 148.307,30 (Cento e quarenta e oito mil trezentos e sete reais e trinta centavos).





Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

5 – GALPÃO / DEPÓSITO DE PELES

Galpão de um pavimento, situado próximo ao refeitório, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pilastras aparentes, pintado, piso em concreto, cobertura com telhas em zinco), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 25 X 55 m com área total de 1.375 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 715.531,40 (Setecentos e quinze mil quinhentos e trinta e um reais e quarenta centavos).







FERRAGEM COLUNA APARENTE

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

6 – GALPÃO - MARCENARIA

Galpão de um pavimento, situado próximo ao depósito de peles, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em zinco), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 15,70 X 10,50 m com área total de 164,85 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 144.867,59 (Cento e quarenta e quatro mil oitocentos e sessenta e sete reais e cinquenta e nove centavos).





Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

7 – GALPÃO / DEPÓSITO DE COUROS

Galpão de um pavimento, situado próximo ao depósito da marcenaria, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em zinco), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 15,70 X 40 m com área total de 628 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 549.333,80 (Quinhentos e quarenta e nove mil trezentos e trinta e três reais e oitenta centavos).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983

8 – GALPÃO / DEPÓSITO DE COUROS

Galpão de um pavimento, situado próximo ao depósito da marcenaria, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em zinco), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 15,70 X 40 m com área total de 628 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 549.333,80 (Quinhentos e quarenta e nove mil trezentos e trinta e três reais e oitenta centavos).





Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

9 – GALPÃO - CARPINTARIA

Galpão de um pavimento, situado próximo ao depósito da marcenaria, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em zinco), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 10 X 40 m com área total de 400 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 118.179,96 (Cento e dezoito mil cento e setenta e nove reais e noventa e seis centavos).





Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

10 – GALPÃO - MECÂNICA

Galpão de um pavimento, situado próximo ao depósito da carpintaria, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em amianto), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 25 X 30 m com área total de 750 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 424.984,90 (Quatrocentos e vinte e quatro mil novecentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos).



11 – GALPÃO – GERADORES

Galpão de um pavimento, situado próximo ao depósito da mecânica, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em amianto), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 10 X 20 m com área total de 200 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

(instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 159.631,14 (Cento e cinquenta e nove mil seiscentos e trinta e um reais e quatorze centavos).



12 – GALPÃO - ALMOXARIFADO

Galpão de um pavimento, situado próximo ao depósito de geradores, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em amianto), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 10 X 50 m com área total de 500 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 399.077,90 (Trezentos e noventa e nove mil setenta e sete reais e noventa centavos).



Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listVisualizarDocumento.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listVisualizarDocumento.seam?x=25061113594532200000483760983

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

13 – GALPÃO - CALDEIRAS

Galpão de um pavimento, situado próximo ao depósito do Almoxarifado, composto por um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em amianto), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 10 X 15 m mais outro prédio com 10 x 15 com área total de 300 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso parte em ruínas). Que avalio em R$ 88.634,97 (Oitenta e oito mil seiscentos e trinta e quatro reais e noventa e sete centavos).



14 – GALPÕES - PRODUÇÃO

Conjunto de cinco (05) galpões de um pavimento, situado próximo ao depósito do Almoxarifado, cada um composto por um único vão e interligados, onde comportava a linha de produção. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em amianto), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 25 X 80 m com área total

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

de 10.000 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 9.304.467,00 (Nove milhões trezentos e quatro reais quatrocentos e sessenta e sete centavos).





Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.





15 – GALPÃO - PRODUÇÃO



GALPÃO DA ESQUERDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1IvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965

Galpão de um pavimento, situado próximo ao lado dos demais galpões da linha de produção, um único vão. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, estrutura em pré-moldado, piso em concreto, cobertura com telhas em amianto), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximada 25 X 50 m com área total de 2.000 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 40 anos de edificada e em regular estado de conservação (instalações em desuso e necessitando de manutenção). Que avalio em R$ 1.860.893,40 (Um milhão oitocentos e sessenta mil oitocentos e noventa e três reais e quarenta centavos).

Valor total do imóvel e suas benfeitorias referente a matrícula 3.603 é de **R$ 14.926.498,00 (Quatorze milhões novecentos e vinte e seis mil quatrocentos e noventa e oito reais).**

OBSERVAÇÃO: TODO O PARQUE INDUSTRIAL ESTÁ EM SITUAÇÃO DE ABANDONO, SENDO NÍTIDA A SUBTRAÇÃO DE MATERIAIS DAS SUAS INSTALAÇÕES, SENDO DE FÁCIL CONSTATAÇÃO NOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS ANEXOS. PORTANTO, SOMENTE ESSES BENS CORRESPONDENTES A ESSA MATRÍCULA FORAM AVALIADOS.

MATRÍCULA Nº 17.484 - Desmembrada da matrícula nº 3.603

UM IMÓVEL URBANO – situado a Av. Paulo Rios Campelo – São Geraldo nesta cidade, distante aproximadamente 3,10 km do Fórum Conselheiro Luís Viana, onforme **matrícula nº 17.484** do 1º Registro de Imóveis de Juazeiro-BA, possuindo: Uma área de aproximadamente 17.287,55 m², conforme matrícula, com vegetação nativa, uma campo de futebol, alguns pés de frutas e algumas edificações, como segue:

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

TERRENO – plano, com limites norte com o Rio São Francisco, ao sul com a Av. Paulo Rios Campelo, ao leste com o Curtume Campelo e ao oeste com a UNEB – Universidade Estadual do Estado da Bahia, terreno plano, constando algumas edificações, com medidas especificadas na matrícula e totalizando 17.287 m² e que avalio em R$ 933.498,00 (Novecentos e trinta e três mil quatrocentos e noventa e oito reais).

EDIFICAÇÕES

ESCRITÓRIOS - Conjunto de três escritório, todos num mesmo padrão construtivo, edificações soltas, numa área fechada. Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, paredes rebocadas e pintadas, piso em granilite, cobertura madeiras e com telhas cerâmicas), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximadamente: Escritório 1 - 8,20 x 14,40 = 118,08m² , Escritório 2 - 8,20 x 14,40 e Escritório 3 - 8 x 17,30, todos totalizam 374,56m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 20 anos de edificada e em regular estado de conservação, em bom estado de conservação. Que avalio em R$ 465.914,83 (Quatrocentos e sessenta e cinco mil novecentos e quatorze reais e oitenta e três centavos).





Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.





GARAGEM - Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, paredes rebocadas e pintadas, piso em granilite, cobertura madeiras e com telhas cerâmicas), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximadamente: 7,70 X 10,30 totalizando 79,31m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 20 anos de edificada e em regular estado de conservação, em bom estado de conservação. Que avalio em R$ 46.998,81 (Quarenta e seis mil novecentos e noventa e oito mil e oitenta e um centavos).



CASAS GEMINADAS - Padrão construtivo normal residencial (paredes em blocos, paredes rebocadas e pintadas, piso em cimento, cobertura madeiras e com telhas cerâmicas), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximadamente: 8,60 X 14,40 totalizando 123,84 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983

ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 30 anos de edificada e em regular estado de conservação, em bom estado de conservação. Que avalio em R$ 87,736,66 (Oitenta e sete mil setecentos e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos).



REFEITÓRIO - Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, paredes rebocadas e pintadas, piso cerâmico, cobertura madeiras e com telhas cerâmicas), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximadamente: 8,15 X 14,90 totalizando 121,43 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 30 anos de edificada e em regular estado de conservação, em bom estado de conservação. Que avalio em R$ 110.720,47 (Cento e dez mil setecentos e vinte reais e quarenta e sete centavos).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listVisualizacaoDocumento.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listVisualizacaoDocumento.seam?x=25061113594532200000483760983

ÁREA DE LASER - Padrão construtivo normal comercial (paredes em blocos, paredes rebocadas e pintadas, piso cimento, cobertura madeiras e com telhas cerâmicas), topografia plana, edificação medindo testada/fundos aproximadamente: 12 X 21 totalizando 252 m². Imóvel edificado com planejamento adequado, possui ventilação e iluminação naturais, com idade aproximada de 30 anos de edificada e em regular estado de conservação, em bom estado de conservação. Que avalio em R$ 87.435,49 (Oitenta e sete mil quatrocentos e trinta e cinco reais e quarenta e nove centavos).







Valor total do imóvel e suas benfeitorias referente a matrícula 17.484 é de **R$ 1.732.304,00 (Um milhão setecentos e trinta e dois mil trezentos e quatro reais).**

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

MATRÍCULA Nº 18.449

UM IMÓVEL URBANO – situado a margem da Barragem de São Geraldo – São Geraldo nesta cidade, distante aproximadamente 3,10 km do Fórum Conselheiro Luís Viana, denominada CHÁCARA CENTELHA DE LUZ conforme **matrícula nº 18.449** do 1º Registro de Imóveis de Juazeiro-BA, possuindo: Uma área de aproximadamente 184.746m², com vegetação nativa e uma pequena casa em péssimo estado, que avalio em **R$ 5.542.380,00 (Cinco milhões quinhentos e quarenta e dois mil trezentos e oitenta reais)**

MATRÍCULA Nº 10.706

LOTES 24 e 25 – situado a Rua Projetada Um – São Geraldo nesta cidade, distante aproximadamente 3,10 km do Fórum Conselheiro Luís Viana, possui dois lotes/terrenos, conforme **matrícula nº 10.706** do 1º Registro de Imóveis de Juazeiro-BA, como seguem:

UM IMÓVEL URBANO – Lote 24, Quadra A, no Loteamento Juazeiro Velho, HOJE Rua Projetada Um, Bairro São Geraldo, nesta cidade, distante aproximadamente 3,10 km do Fórum Conselheiro Luís Viana, conforme **matrícula nº 10.706** do 1º Registro de Imóveis de Juazeiro-BA, possuindo: topografia plana, murado, medindo 12,5 X 25, totalizando aproximadamente 312,50 m² existentes na matrícula do imóvel, Que avalio em R$ 93.750,00 (Noventa e três mil setecentos e cinquenta reais).

UM IMÓVEL URBANO – Lote 25, Quadra A, no Loteamento Juazeiro Velho, HOJE Rua Projetada Um, Bairro São Geraldo, nesta cidade, distante aproximadamente 3,10 km do Fórum Conselheiro Luís Viana, conforme **matrícula nº 10.706** do 1º Registro de Imóveis de Juazeiro-BA, possuindo: topografia plana, murado, medindo 12,5 X 25, totalizando aproximadamente 312,50 m² existentes na matrícula do imóvel, Que avalio em R$ 93.750,00 (Noventa e três mil setecentos e cinquenta reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983
https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061113594532200000483760983



Valor total do imóvel e suas benfeitorias referente a matrícula 10.706 é de **R$ 187.500,00 (Cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais).**

OBSERVAÇÃO: O imóvel encontra-se ocupado pela distribuidora de Gás da Sra. Gilclene Medrado Torres, que diz ter adquirido e possui um contrato de compra e venda de pessoa diversa da executada e que não foi apresentado o documento. Fiz ciência através de uma via do Mandado Judicial e foto da matrícula.

Valor total do cumprimento do mandado de avaliação judicial referente as quatro matrículas totaliza **R$ 22.388.682,00 (Vinte e dois milhões trezentos e oitenta e oito mil seiscentos e oitenta e dois reais).**

A avaliação em epígrafe foi realizada em observância as normas do direito processual civil, levando, em consideração o método evolutivo e comparativo de mercado, dentre outros. Nada mais tendo a informar, dou por cumprido o Mandado que me foi expedido, na forma da Lei.

Juazeiro (BA), 08 de Março de 2025.

André Gomes Braga da Silva
Avaliador Judicial
Cadastro n.º 808.236-7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAM PIMENTA BRAZ, liberado nos autos em 10/04/2025 às 09:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060361-57.2012.8.26.0100 e código 1lvN4kyn.

Este documento foi gerado pelo usuário 179.***.***-68 em 09/04/2025 15:02:30
Número do documento: 25030901094291300000469952965

Este documento foi gerado pelo usuário 990.***.***-68 em 01/04/2026 16:35:25
Número do documento: 25061113594532200000483760983

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 14.926.498,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/02/2025 a 01/08/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	546 dias	1,075321
Percentual correspondente	546 dias	7,532094 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R$ 16.050.775,90
Sub Total	(=)	R$ 16.050.775,90
Valor total	**(=)**	**R$ 16.050.775,90**

Retornar Imprimir

-10% -30%