

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.748 - 02/2025

TERRENO URBANO COMPOSTO PELOS LOTES Nº 329 E 330,  
QUADRA 11 DO LOTEAMENTO PARQUE ELDORADO COM  
ÁREA DE 600,00M<sup>2</sup> E BENFEITORIA RESIDENCIAL -  
MATRÍCULA Nº 27.179 – BEBEDOURO/SP

AUTOS: 0004219-27.2023.8.26.0624



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)



## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>OBJETO</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>FINALIDADE E OBJETIVO</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>ENCERRAMENTO</b>	<b>17</b>

### **ANEXOS:**

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel



## 1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

**ESPÉCIE:** Laudo de Avaliação.

**OBJETO:** Terreno urbano composto dos lotes nº 329 e 330, da quadra 11 do Loteamento Parque Eldorado com área de 600,00m<sup>2</sup> com benfeitoria residencial de área 336,70m<sup>2</sup>. Matrícula nº 27.179 do CRI de Bebedouro/SP.

**FINALIDADE:** Alienação judicial

**METODOLOGIA:** Método Evolutivo

**DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO:** fevereiro de 2025.

**VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO**

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 907.000,00**

**(Novecentos e sete mil reais)**



## 2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

### 2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Bebedouro.

O avaliador esteve no local no dia 03 de fevereiro de 2025 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. No momento da visita o Executado, Sr. João Spido não permitiu a entrada ao interior do imóvel. O mesmo afirmou não conhecer o motivo da diligência e ainda, entrou em contato com seu filho, João Gustavo Spido que também alegou desconhecer o agendamento da visita assim como a fase em que o processo se encontra.

Após análise da documentação do imóvel foi possível verificar que na matrícula nº 27.179 não consta averbada a construção da benfeitoria. Porém, para a prefeitura a área construída é de 336,70m<sup>2</sup>, como indica a Certidão de Área Construída em anexo a este laudo de avaliação.

### 2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.



O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

## **2.4 Normativas**

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

## **3 OBJETO**

### **3.1 Tipo do bem**

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

### **3.2 Descrição técnica do bem**

Terreno urbano composto dos lotes nº 329 e 330 da Quadra 11, do Loteamento Parque Eldorado com área de terreno total de 600,00m<sup>2</sup>, com benfeitoria de área total de 336,70m<sup>2</sup>, localizado na Rua Roberto Sardinha, 792 Bairro: Parque Eldorado, Bebedouro/SP.

Número da Matrícula: Nº 27.179 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BEBEDOURO/SP

Cadastro: Nº 15509551800



Localização: Latitude: 20°56'1.79"S / Longitude: 48°30'15.61"O

#### 4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bebedouro é um município brasileiro do estado de São Paulo, localizado entre o Vale do Rio Grande e a Serra de Jaboticabal, a 379 km de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 20°56'58" Sul e a uma longitude 48°28'45" Oeste, estando a uma altitude de 573 metros. Situada no nordeste do estado de São Paulo, faz parte da região imediata de Barretos e intermediária de Ribeirão Preto. O município é formado pelo distrito sede, e pelos distritos de Botafogo e Turvânia. Dentro do distrito sede, há dois aglomerados rurais isolados: o Lugarejo de Areias e o Povoado de Andes.

Bebedouro limita-se com os seguintes municípios: ao norte Colina; ao sul, Pirangi, Taiuva, Taiacu, e Taquaral; a leste, Pitangueiras, Viradouro e Terra Roxa, e ao Oeste, Monte Azul Paulista. Em 2014 a cidade de Bebedouro ficou em 30º lugar no ranking de desenvolvimento do Brasil e 24º no Estado de São Paulo, segundo o Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM).

A Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo concedeu a Bebedouro, em 26 de fevereiro de 2019, o título de "município de interesse turístico".

**Bebedouro**

Município do Brasil



Vista de Bebedouro a partir da Praça da Bandeira



Bandeira



Brasão de armas

Gentílico

*bebedourense*

**Localização**



Localização de Bebedouro em São Paulo



Localização de Bebedouro no Brasil



[Wikimedia](#) | © [OpenStreetMap](#)

Mapa de Bebedouro

<u>Coordenadas</u>	20° 56' 56" S, 48° 28' 44" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	São Paulo



<u>Municípios limítrofes</u>	Colina, Terra Roxa, Viradouro, Pitangueiras, Taquaral, Taiuva, Taiapu, Pirangi, e Monte Azul Paulista
<u>Distância até a capital</u>	379 km
<b>História</b>	
<u>Fundação</u>	3 de maio de 1884 (140 anos)
<u>Emancipação</u>	19 de julho de 1894 (130 anos)
<b>Administração</b>	
<u>Prefeito(a)</u>	Lucas Gibin Seren (UNIÃO, 2021–2024)
<b>Características geográficas</b>	
<u>Área total</u>	683,192 km <sup>2</sup>
<u>População total (Censo IBGE/2022)</u>	76 373 hab.
<u>Posição</u>	SP: 97º
<u>Densidade</u>	111,8 hab./km <sup>2</sup>
<u>Clima</u>	Tropical com estação seca (Aw)
<u>Altitude</u>	573 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (UTC-3)
<b>Indicadores</b>	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,780 — <i>Alto</i>
<u>Posição</u>	SP: 66º
<u>PIB (IBGE/2021)</u>	R\$ 4.080.484,54 mil
<u>PIB <i>per capita</i> (IBGE/2021)</u>	R\$ 52.575,43



## 5 FINALIDADE E OBJETIVO

### 5.1 Finalidade

Alienação judicial.

### 5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

## TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

### **0.3 Abordagem de valor**

*A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas*

*As abordagens de valor podem ser:*

#### a) Abordagem pelo valor de mercado:

*É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.*

*Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:*

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

#### b) Abordagem por valores específicos:

*Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:*

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas*



*a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*

*- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*

*- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*

*- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.*

*- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).*

### **0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado**

*Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

*Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:*

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que está inserido;*
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*



- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

### 6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

*“UM TERRENO, composto pelos lotes nºs 329 e 330, da quadra nº 11, do Loteamento PARQUE ELDORADO, com frente para a Rua Roberto Sardinha, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, de formato retangular, medindo 24,00m de frente, igual medida na linha dos fundos por 25,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 600,00m<sup>2</sup>; confrontando em sua integralidade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 331, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 328 e na linha de fundos confronta com os lotes nºs 365 e 366, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 155.095.518.00.”*

### 6.2 Situação

O imóvel se encontra ocupado.

### 6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para o imóvel.

### 6.4 Benfeitorias

Não foi permitida a entrada ao interior do imóvel, mas observando a parte externa é possível perceber que a construção é de alvenaria e possui uso residencial.

Segundo a Certidão de Área Construída da Prefeitura de Bebedouro a benfeitoria possui área de 336,70m<sup>2</sup>.



## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

**7.1 Liquidez:** regular

**7.2 Desempenho de mercado:** regular

**7.3 Absorção pelo mercado:** regular

**7.4 Público-alvo para absorção do bem:** Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

**7.5 Facilitadores para negociação do bem:** Localização.

**7.6 Entraves para a comercialização:** Ver subitem 5.2.1.

### TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

#### **0.4 Mercado**

*Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.*

*O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho*

*A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:*

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

*A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.*



*A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.*

*O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.*

## 8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

### 8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

#### 8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

#### 8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas  $\leq 30\%$ , adotado:  $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$   
 Para diferenças entre áreas  $>30\%$ , adotado:  $Fa (Sp/Sa) ^ (1/8)$ .

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

**8.2.1.3.5** Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.



## 8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## 8.3 Método Evolutivo

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.



## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

**R\$ 907.105,44 (Novecentos e sete mil, cento e cinco reais e quarenta e quatro centavos).**

#### 9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 280.116,00 (Duzentos e oitenta mil, cento e dezesseis reais).

#### 9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 626.989,44 (Seiscentos e vinte e seis mil, novecentos e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos).

### 9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

**R\$ 907.000,00 (Novecentos e sete mil reais).**



## 10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezesete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 04 de fevereiro de 2025.

---

Helcio Kronberg

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## ANEXO PESQUISA DE MERCADO

Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	Endereços	LINK
1	R\$ 85.000,00	180,00	R\$ 472,22	Alameda Aníbal de Carvalho - Jardim Califórnia	<a href="https://www.imeveisbraga.com.br/imovel/venda/terreno/bebedouro-sp/jardim-california/lote-a-venda--jardim-california--bebedouro---sp/360060">https://www.imeveisbraga.com.br/imovel/venda/terreno/bebedouro-sp/jardim-california/lote-a-venda--jardim-california--bebedouro---sp/360060</a>
2	R\$ 195.000,00	300,00	R\$ 650,00	Rua Lúcio Sarti - Parque Eldorado	<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-parque-residencial-eldorado-1360190949?lis=listing_1100">https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-parque-residencial-eldorado-1360190949?lis=listing_1100</a>
3	R\$ 195.000,00	300,00	R\$ 650,00	Rua Roberto Sardinha - Parque Eldorado	<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-parque-residencial-eldorado-1360190949?lis=listing_1100">https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-parque-residencial-eldorado-1360190949?lis=listing_1100</a>
4	R\$ 160.000,00	300,00	R\$ 533,33	Rua Lúcio Sarti - Parque Eldorado	<a href="https://imobiliariaparceria.com.br/imeveis/terreno/jardim-eldorado-547132">https://imobiliariaparceria.com.br/imeveis/terreno/jardim-eldorado-547132</a>
5	R\$ 200.000,00	353,00	R\$ 566,57	Rua Pedrina Mendes de Rosis - Jardim Júlia	<a href="https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-bebedouro-353-m/TE2119-FIX?from=sale">https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-bebedouro-353-m/TE2119-FIX?from=sale</a>
6	R\$ 140.000,00	250,00	R\$ 560,00	Rua Cerio Galão - Parque Eldorado	<a href="https://xandaofregatiimeveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-residencial-eldorado-em-bebedouro-sp/131">https://xandaofregatiimeveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-residencial-eldorado-em-bebedouro-sp/131</a>



# LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>fls. 411</sup>



## ANEXO GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

## Google Earth – Imóvel em estudo x cotações





## ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

**Helcio Kronberg**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** Terreno

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** Rua Roberto Sardinha

**Nº:** 792

**Complemento:**

**Bairro:** Parque Eldorado

**Cidade:** Bebedouro

**Estado:** São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	85.000,00	180,00	472,22	1,01	0,86	0,90	369,16
2	195.000,00	300,00	650,00	1,00	0,92	0,90	538,20
3	195.000,00	300,00	650,00	1,00	0,92	0,90	538,20
4	160.000,00	300,00	533,33	1,00	0,92	0,90	441,60
5	200.000,00	353,00	566,57	0,97	0,94	0,90	464,94
6	140.000,00	250,00	560,00	0,99	0,90	0,90	449,06

**F1:** Localização

**F2:** Área

**F3:** Negociação

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	369,16
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	538,20
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.801,16
Amplitude total (R\$/m2):	169,05
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	42,26
Média aritmética (R\$/m2):	466,86
Mediana (R\$/m2):	457,00
Desvio médio (R\$/m2):	47,560054
Desvio padrão (R\$/m2):	64,317195
Variância (R\$/m2) ^ 2:	4.136,701577

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) + ..... + V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

#### 4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,73**

##### 4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5191

##### 4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1092

##### 4.3) CONCLUSÃO:

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

#### 5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 13,78

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 428,10$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 466,86$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 505,62$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 8,30$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 8,30$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 396,83$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 466,86$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 536,89$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{ )} = 600,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{ )} = 466,86$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 280.116,00$$

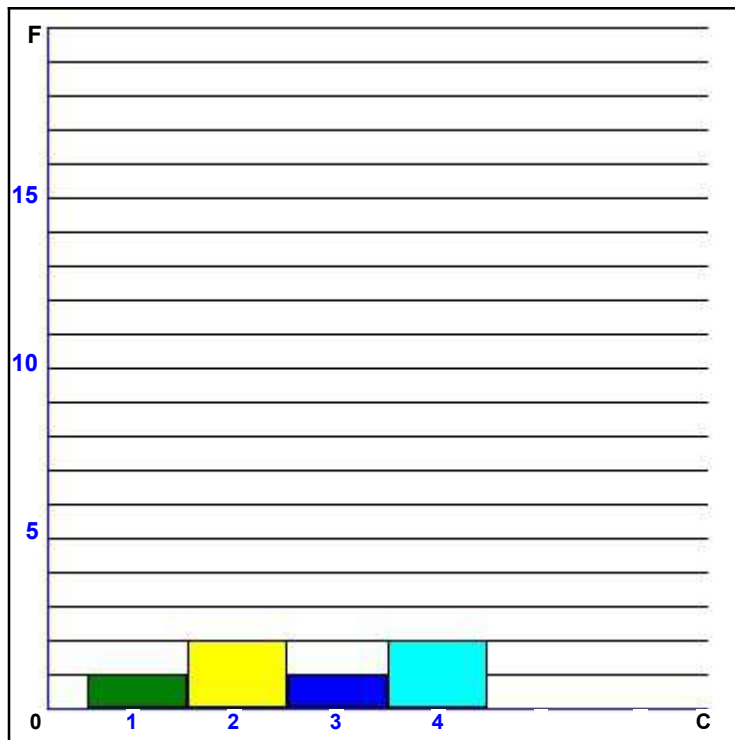
duzentos e oitenta mil, cento e dezesseis reais

**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))

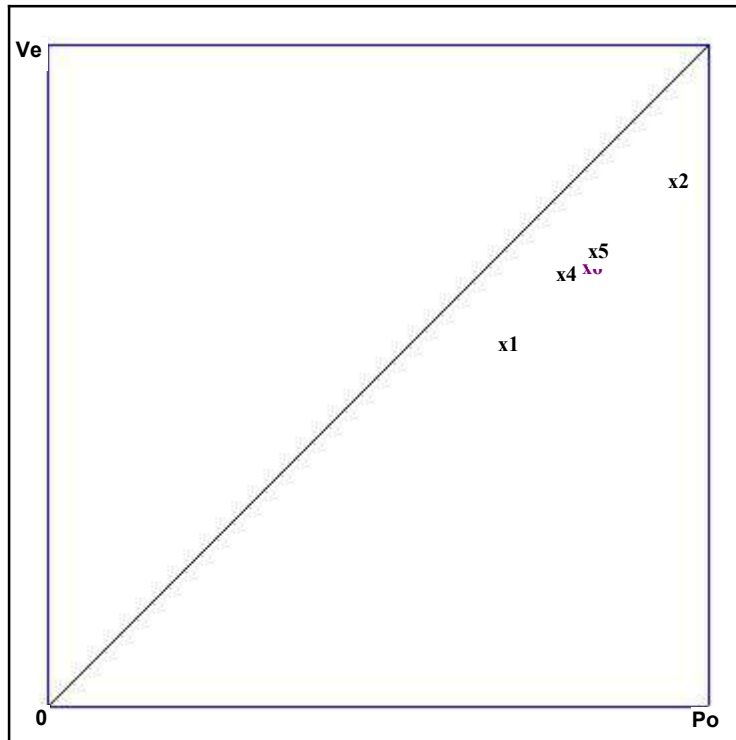


INTERVALO

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	369,16	411,42	1
2	411,42	453,68	2
3	453,68	495,94	1
4	495,94	538,20	2

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

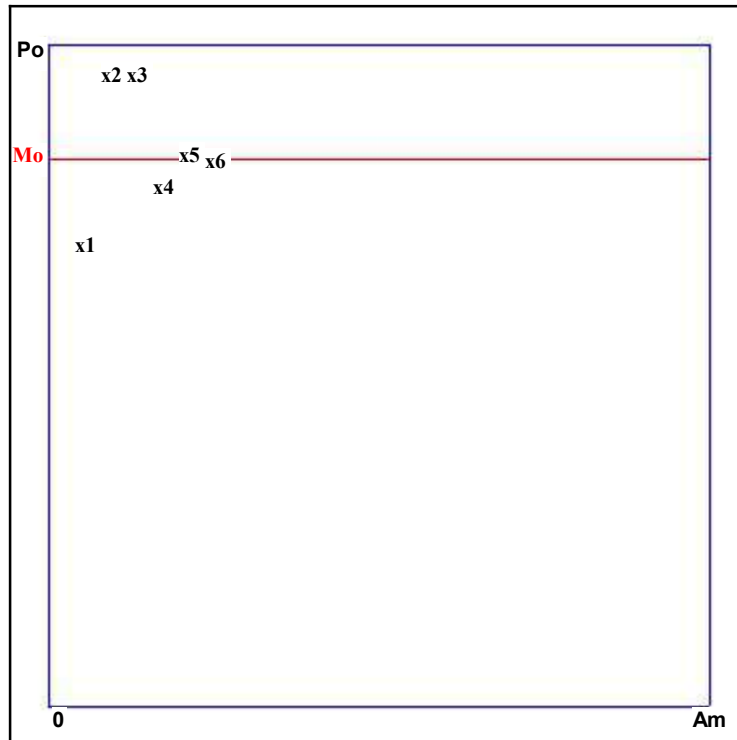
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	472,22	369,16	0,78
2 -	650,00	538,20	0,83
3 -	650,00	538,20	0,83
4 -	533,33	441,60	0,83
5 -	566,57	464,94	0,82
6 -	560,00	449,06	0,80

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 572,02**

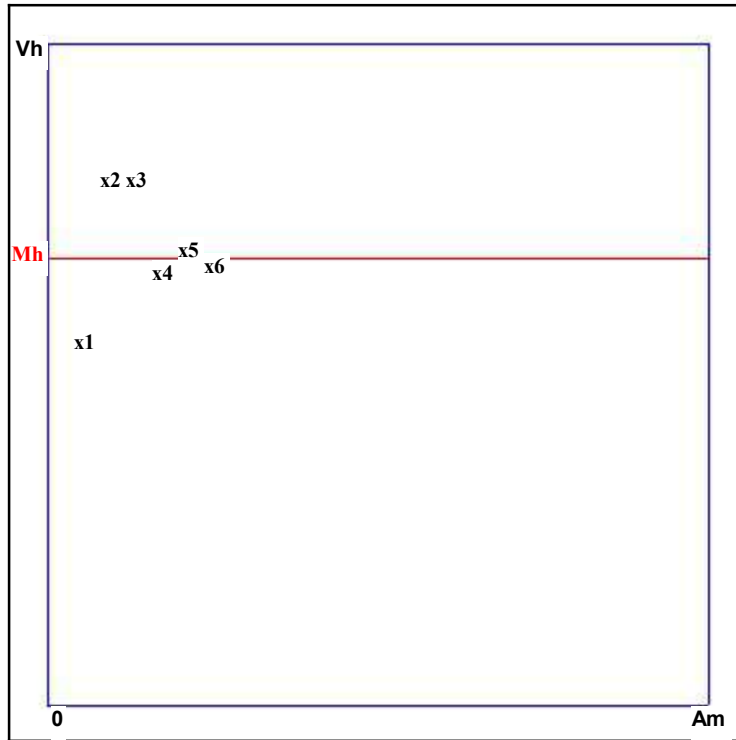
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	472,22	99,799	17,45
2 -	650,00	77,979	13,63
3 -	650,00	77,979	13,63
4 -	533,33	38,688	6,76
5 -	566,57	5,449	0,95
6 -	560,00	12,021	2,10

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 466,86**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	369,16	97,705	20,93
2 -	538,20	71,340	15,28
3 -	538,20	71,340	15,28
4 -	441,60	25,260	5,41
5 -	464,94	1,919	0,41
6 -	449,06	17,796	3,81

Data: 04/02/2025

Helcio Kronberg



# LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>fls. 422</sup>



## ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES**

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Roberto Sardinha

Nº: 792

Complemento:

Bairro: Parque Eldorado

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Prazo estimado para conclusão da obra ( meses ): 12,00

Taxa de administração da obra ( % ): 11,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % ): 12,00

Lucro ou remuneração da construtora ( % ): 12,00

**1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:****1.2.1) DEPRECIÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

**Fator de depreciação = [(100 - K) /100], sendo:**

Idade Real (anos): 17,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 28,33

Fator C ( estado da construção ) (%): 33,20

Fator K ( Ross - Heidecke ) (decimal): 45,34

**Fator de depreciação ( decimal ): 0,5466**

Onde C = Entre Reparos Simples e Importantes

**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO ( PREDOMINANTE ):**

Fonte CUB ( Custo Unitário Básico ): Sinduscon SP

Data de referência CUB: 04/02/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão ( Predominante ) ( m2 ): 336,70

Valor do CUB ( Custo unitário básico ) ( R\$/m2 ): 2.446,95

**1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:**

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA ( Aq ) ( m2 )	CUB ( R\$/m2 )	PESO
1	-----	-----	-----	-----	-----
2	-----	-----	-----	-----	-----
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES****1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [ Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + .... + Aq (i) * Peso (i) ]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

Ap = Área construída padrão ( predominante ) ( m2 );

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão ( m2 );

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção ( m2 )}: 336,70$$

**1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:**

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL ( R\$ )
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB ( R\$ ): 0,00

**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo:

$$VFC = \{ [( Ae * CUB padrão ) + CT ] * ( 1 + A ) * ( 1 + F ) * ( 1 + L ) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções ( R\$ );

Ae = Área equivalente de construção ( m2 );

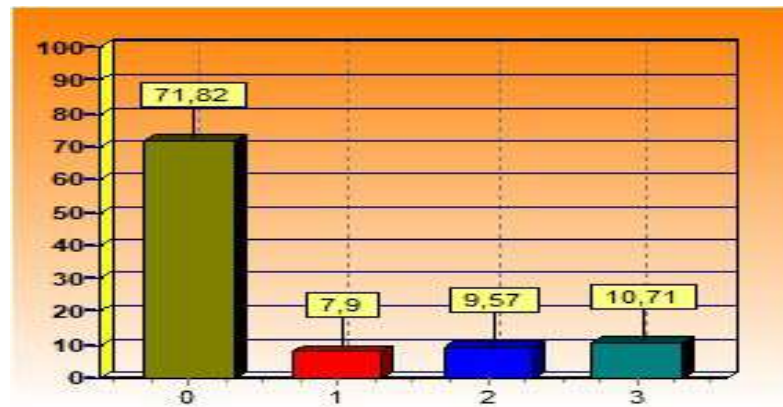
CT = Custos totais não incluídos no CUB ( R\$ );

A = Taxa de administração da obra ( % );

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção ( % );

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora ( % );

FD = Fator de depreciação ( decimal ).

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES****Legenda (considerando a depreciação):**

71,82 % Custo da construção

7,90 % Custo da administração da construção

9,57 % Custo financeiro da obra

10,71 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ) = 2

Temas:

**VFC = Valor final das construções ( R\$ ): 626.989,44**

seiscentos e vinte e seis mil, novecentos e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos

**3) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

Data: 04/02/2025

Helcio Kronberg



# LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>fls. 426</sup>



## ANEXO FOTOS

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTTI25700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código C8qXtZsY.

**K**  
**KRONBERG**  
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTTI25700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código C8qXtZsY.

# K

## KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTTI25700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código C8qXtZsY.

# K

## KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTTI25700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código C8qx4ZsY.

# K

## KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELCIO KRONBERG, protocolado em 10/02/2025 às 13:25, sob o número WTT125700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código C8qXtZsY.



# LAUDO DE AVALIAÇÃO <sup>fls. 433</sup>



## ANEXO CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

[www.kronbergleiloes.com.br](http://www.kronbergleiloes.com.br)

**Croqui**





# LAUDO DE AVALIAÇÃO



## ANEXO DOCUMENTOS DO IMÓVEL



**Prefeitura Municipal de Bebedouro**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS**

fls. 436



**CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA Nro: 60/2025**

**Data da emissão: 21/01/2025**

**Hora da emissão: 14:46:03**

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos que o imóvel situado no endereço R. ROBERTO SARDINHA 00792 UNIFIC. PQ. RES. ELDORADO Cep: 14706-118, nesta cidade, cadastro nº 15509551800, possui uma área construída de 336,70 m<sup>2</sup>, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2025, em R\$ 271.257,74, lançado em nome de JOAO GUSTAVO SPIDO .

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>  
Número de controle : f448535791148a77b91066cc9c8a97e0

**CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL**

**DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS**

Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.

Telefone(17) 3345-9100 /(17) 3345-9197- Fax 3345-9103

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

27179

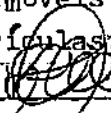
FICHA

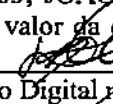
79

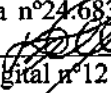
## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:-** UM TERRENO, composto pelos lotes nºs329 e 330, da quadra nº11,-- do Loteamento PARQUE ELDORADO, com frente para a Rua Roberto Sardinha, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, de forma retangular, medindo 24,00m de frente, igual medida na linha dos fundos por 25,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 600,00m<sup>2</sup>; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel - confronta com o lote nº331, pelo lado esquerdo confronta com o lote nº328 e na linha dos fundos confronta com os lotes nºs365e 366, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº155.095.518.00. **PROPRIETÁRIO:-** JOÃO GUSTAVO SPIDO, brasileiro, solteiro, maior engenheiro eletricista e em segurança do trabalho, RGNº25.313.118-2(SP), - CPF nº131.128.398-62, residente e domiciliado nesta cidade, à rua São João sob nº1682. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Imóvel havido por força de escritura pública de venda e compra lavrada no Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro nº275, fls.027, em 08/julho/2004, devidamente registrada no Ofic. Reg. de Imóveis local, nas matrículas nºs24.382 e 24.383, sob R.3 das citadas matrículas, em 29 de julho de 2005. Bebedouro 09 de novembro de 2.005. Eu,  (Débora L. de Souza Silveira) Ofic. Subst., a datilografei, conferi e assino.-

**AV.01/27.179:** Bebedouro, 17 de setembro de 2.020. (ART. 828/CPC) Conforme instrumento particular, datado de 12 de agosto de 2.020, instruído com certidão expedida pela 1ª Vara Cível do Foro de Tatuí/SP, datada de 03 de agosto de 2.020, assinada digitalmente pelo chefe de Seção Judiciário Sr. Paulo Araujo Chong, referente ao processo digital nº1004053-80.2020.8.26.0624, execução de título extrajudicial - espécie de títulos de crédito, procedo a presente averbação para ficar constando a existência de uma ação de execução de título extrajudicial, distribuída em 29/07/2020, que tem como exequente FS TATUI SECURITIZADORA S.A., CNPJ nº24.744.042/0001-03 e executado SPIDO ENGENHARIA EIRELI ME, CNPJ nº03.505.470/0001-03; JOÃO SPIDO, CPF. nº264.980.578-15 e JOÃO GUSTAVO SPIDO, CPF nº131.128.398-62, cujo valor da causa é de R\$486.419,98, tudo nos termos do Artigo 828 da Lei nº13105 de 16/03/2015. Eu,  (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr.nº202.530). Selo Digital nº121020331000000049419208

**AV.02/27.179:** Bebedouro, 17 de fevereiro de 2.021. (PENHORA). Conforme certidão para averbação de penhora datada de 03 de fevereiro de 2.021, enviada pelo 3º Ofício Cível da comarca de Campinas/SP, emitida pelo escrevente técnico judiciário Fabio Augusto Souza Freitas, protocolo de penhora online nº PH000352249, da ação de execução civil, que tem número de ordem 0008245-51.2020.826.0114, sendo exequente A7 CREDIT SECURITIZADORA S.A., CNPJ. nº32.161.652/0001-02, e executados JOÃO GUSTAVO SPIDO, CPF nº131.128.398-62, JOÃO SPIDO, CPF nº264.980.578-15 e SPIDO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - ME, CNPJ. nº03.505.470/0001-03, procedo a averbação da penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, como garantia da dívida no valor de R\$633.992,83, devido à exequente acima mencionada, que se estende à matrícula nº24.683. Foi nomeado, depositário o Sr. João Gustavo Spido, compromissado na forma da lei. Eu,  (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subt., a digitei, conferi e assino. (Pr.nº204.721). Selo Digital nº12102033100000006247021L

**AV.03/27.179:** Bebedouro, 30 de abril de 2.021. (INDISPONIBILIDADE) Conforme **ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolada sob

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ABRTL-5EHNV-V3924-EKURF>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ARAUJO CHONG, CNPJ nº1004053-80.2020.8.26.0624, em 16/09/2020 às 10:20:45, sob o número WTT125700099152. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código 03e08174x.





Valide aqui este documento

MATRÍCULA 27179

FICHA 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP 12102-0 - AA

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

SANTOS CPF nº141.187.438-25, TIAGO DA SILVA LOPES CPF nº322.393.318-28, MAURO SERGIO CANIN CPF nº138.679.748-02 e executados SPIDO INDUSTRIA, COMERCIO E MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA CNPJ nº 04.953.010/0001-00, SPIDO ENGENHARIA EIRELI nº 03.505.470/0001-03, JGS DISTRIBUIDORA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EIRELI CNPJ nº34.776.862/0001-22, JOAO SPIDO CPF nº264.980.578-15, JOAO GUSTAVO SPIDO CPF nº131.128.398-62, procedo a averbação da penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, como garantia da dívida no valor de R\$39.000,00, devido aos exequentes acima mencionados. Foi nomeado, depositário o Sr. João Gustavo Spido, compromissado na forma da lei. Eu, (Elaine Parolin), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. (Protocolo - nº 216.534) / Selo digital nº1210203F10000000135949236

AV.09/27.179: Bebedouro, 14 de junho de 2023. (PENHORA) Conforme certidão para averbação de penhora, datada de 31 de maio 2023, enviada pela Vara Juizes membros do Tribunal São Paulo-SP, emitida por Beatriz Delatin de Toledo, encaminhada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) protocolo de penhora online nº PH000468423, da ação de execução civil, que tem número de ordem 0007586-71.2014.6.26.0000, sendo exequente ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO, CNPJ nº26.994.558/0012-86 e executado JOÃO GUSTAVO SPIDO, CPF nº131.128.398-62, procedo a averbação da penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, como garantia da dívida no valor de R\$67.513,51, devido ao exequente acima mencionado. Foi nomeado, depositário o Sr. João Gustavo Spido, compromissado na forma da lei. A presente penhora se estende a matrícula nº24.683. Eu, (Gedália P. V. Berenguel), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. (Protocolo - nº217.370) / Selo digital nº1210203G1000000014162223S

AV.10/27.179: Bebedouro, 08 de janeiro de 2.024. (INDISPONIBILIDADE) Conforme ORDEM DE INDISPONIBILIDADE expedida pela Central Nacional de Disponibilidade de Bens, protocolada sob nº 202312.0418.03067997-IA-011, datada de 04 de dezembro de 2023, extraída do processo nº 00115348420215150058, por ordem do TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15E REG - Bebedouro - Vara do Trabalho de Bebedouro, foi determinada a presente averbação para constar que os bens/direitos de JOÃO GUSTAVO SPIDO, CPF 131.128.398-62, se tornaram INDISPONIVEIS. Eu, (Gedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. PR - nº 219.917. Selo Digital nº 1210203F10000000160020245.

AV.11/27.179: Bebedouro, 12 de setembro de 2.024. (PENHORA). Em cumprimento a Certidão de Penhora datada de 14 de agosto de 2.024, emitida por Paulo Araujo Chong, coordenador da Vara do Trabalho de Bebedouro/SP, encaminhada através do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), protocolado sob o nº PH000528262 (Penhora Online), referente a ação de execução civil, processo nº 0004219-27.2023.8.26.0624, tendo como exequente FS TATUI SECURITIZADORA S.A., CNPJ nº24.744.042/0001-03, e executados JOÃO SPIDO, CPF nº264.980.578-15 e JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF. nº 131.128.398-62, procedo a presente averbação para constar o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO nos autos supra, sendo de R\$1.835.948,02 o valor atribuído à ação, tendo sido nomeado depositário o Sr. João Gustavo Spido. A presente penhora se estende as matrículas nºs.24.683, 12.064, 12.154 e 29.180. Foi nomeado, depositário Joao Gustavo Spido, compromissado na forma da lei. Eu, (Elaine Parolin), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. PROT - 223.460/Selo Digital nº121020331KX61H2OXAGO1T24I.

<p><b>CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 223460 - 27179</b></p> <p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 004 página(s), foi extraída por meio digital, nos termos do artigo 19, § 1º da lei Federal nº 6.015/73, "a certidão de inteiro teor do 27179 contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independente de certificação específica pelo oficial", encontrando-se nele lançados, portanto todos os registros e averbações relacionados ao referido 27179 ou as pessoas nele referidas, até a data de 11/09/2024.</p> <p>Último ato: AV. 11 - .....</p>	<p><b>CUSTAS CONSTAM DO RECIBO</b></p> <p>*** VALOR DA CERTIDÃO: 70,85 ***</p> <p>SELO DIGITAL 1210203C3NQZQXJ5Q2KLYJ2</p> <p>Criado em: 12/09/2024 às 15:27:57h</p> <p>A autenticidade deste documento poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a> com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".</p>
<p><b>PRAZO DE VALIDADE</b></p> <p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</p> <p><b>BEBEDOURO, 12 de setembro de 2024</b></p>	<p>A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:</p> <p><b>JOSE ROBERTO SILVEIRA - TITULAR REGISTRADOR</b></p> <p>Emitida às 16:04:21h</p>

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org/docs/ABRTL-5EHNV-V3924-EKURF

Documento assinado digitalmente por RAUL CARVALHO NUNES, 10/09/2024 às 16:04:21h, número WTT125700099152. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAUL CARVALHO NUNES, 10/09/2024 às 16:04:21h, número WTT125700099152. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004219-27.2023.8.26.0624 e código 03603874X.