

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.749 - 02/2025

FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO LOTE URBANO Nº 085, QUADRA Nº 0154.113 DO LOTEAMENTO JARDIM MENINO DEUS COM ÁREA DE 255M² E BENFEITORIA – MATRÍCULA Nº 12.154 – BEBEDOURO/SP

AUTOS: 0004219-27.2023.8.26.0624



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



ÍNDICE

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

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: Fração ideal de 50% do lote urbano nº 085 da quadra nº 0154.113 do Loteamento Jardim Menino Deus com área de 255,00m² e benfeitoria de área construída 137,17m². Situado na Alameda Xangri-lá, 200. Matrícula nº 12.1254 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 FRAÇÃO IDEAL DE 50%:

R\$ 195.000,00

(Cento e noventa e cinco mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO INTEGRALIDADE:

R\$ 390.000,00

(Trezentos e oitenta e nove 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 12.154 não consta averbada a construção da benfeitoria. Porém, para a prefeitura a área construída é de 137,17m², como indica a Certidão de Área Construída em anexo a este laudo de avaliação.

Outro ponto relevante é que na matrícula nº 12.154, consta o registro sob o nº 05, datado de 14/03/2005, do usufruto vitalício em benefício do executado, João Spido.

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

Lote de terreno urbano nº 085 da Quadra 0154.113, com área de terreno total de 255,00m², com benfeitoria de área total de 137,17m², localizado na Alameda Xangri-lá, 200, Bairro: Menino Deus I, Bebedouro/SP.

Número da Matrícula: Nº 12.154 - OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BEBEDOURO/SP



Cadastro: Nº 15411308500




Localização: Latitude: 20°55'42.08"S / Longitude: 48°29'51.20"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, Taiapu 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	
<u>Município do Brasil</u>	
	
<p>Vista de Bebedouro a partir da Praça da Bandeira</p>	
	
<p>Bandeira</p>	
	
<p>Brasão de armas</p>	
<u>Gentílico</u>	<i>bebedourense</i>
Localização	

K

KRONBERG

LEILÕES



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
História	
<u>Fundação</u>	3 de maio de 1884 (140 anos)
<u>Emancipação</u>	19 de julho de 1894 (130 anos)
Administração	
<u>Prefeito(a)</u>	Lucas Gibin Seren (UNIÃO, 2021–2024)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	683,192 km ²
<u>População total (Censo IBGE/2022)</u>	76 373 hab.
<u>Posição</u>	SP: 97º
<u>Densidade</u>	111,8 hab./km ²
<u>Clima</u>	Tropical com estação seca (Aw)
<u>Altitude</u>	573 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
Indicadores	
<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 o 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, situado à Alameda Xangri-lá, correspondente ao lote nº 085, da quadra nº 0154.113, do loteamento denominado Jardim Menino Deus, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, medindo 10,20 metros de frente; igual medida na linha de fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 255,00m², confrontando pela frente com a Alameda Xangri-lá; pelo lado direito de quem da alameda olha o imóvel com o lote nº 075; pelo lado esquerdo com o lote nº 075; e nos fundos com o lote nº 397; cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 0154.113.085.00.”

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 137,17m².



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 - INTEGRALIDADE

R\$ 389.924,65 (Trezentos e oitenta e nove mil, novecentos e vinte e quatro reais e sessenta e cinco centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 134.492,10 (Cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais e dez centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 255.432,55 (Duzentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos).

9.2 VALOR DE MERCADO DA PARTE IDEAL

R\$ 194.962,33 (Cento e noventa e quatro mil, novecentos e sessenta e dois reais e trinta e três centavos)

9.3 VALOR ARREDONDADO DA PARTE IDEAL

R\$ 195.000,00 (Cento e noventa e cinco 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

fls. 359



ANEXO PESQUISA DE MERCADO

Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	LINK
1	R\$ 85.000,00	180,00	R\$ 472,22	Alameda Aníbal de Carvalho - Jardim Califórnia	https://www.imeveisbraga.com.br/imovel/venda/terreno/bebedouro-sp/jardim-california/lote-a-venda--jardim-california--bebedouro---sp/360060
2	R\$ 195.000,00	300,00	R\$ 650,00	Rua Lúcio Sarti - Parque Eldorado	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-parque-residencial-eldorado-1360190949?lis=listing_1100
3	R\$ 195.000,00	300,00	R\$ 650,00	Rua Roberto Sardinha - Parque Eldorado	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-parque-residencial-eldorado-1360190949?lis=listing_1100
4	R\$ 160.000,00	300,00	R\$ 533,33	Rua Lúcio Sarti - Parque Eldorado	https://imobiliariaparceria.com.br/imeveis/terreno/jardim-eldorado-547132
5	R\$ 200.000,00	353,00	R\$ 566,57	Rua Pedrina Mendes de Rosis - Jardim Júlia	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-bebedouro-353-m/TE2119-FIX?from=sale
6	R\$ 140.000,00	250,00	R\$ 560,00	Rua Cerio Galão - Parque Eldorado	https://xandaofregatiimeveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-parque-residencial-eldorado-em-bebedouro-sp/131



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 361}



ANEXO GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações





LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 363}



K
KRONBERG
LEILÕES

ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

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):	402,73
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	614,48
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.164,53
Amplitude total (R\$/m2):	211,75
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	52,94
Média aritmética (R\$/m2):	527,42
Mediana (R\$/m2):	514,32
Desvio médio (R\$/m2):	58,041046
Desvio padrão (R\$/m2):	79,559376
Variância (R\$/m2) ^ 2:	6.329,694307

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 = 1,5673

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0943

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 (%) = 15,08

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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 479,48$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 527,42$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 575,36$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 9,09$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 9,09$$

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

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

7) CAMPO DE ARBITRÍO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 448,31$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 527,42$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 606,54$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 255,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 527,42$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 134.492,10$$

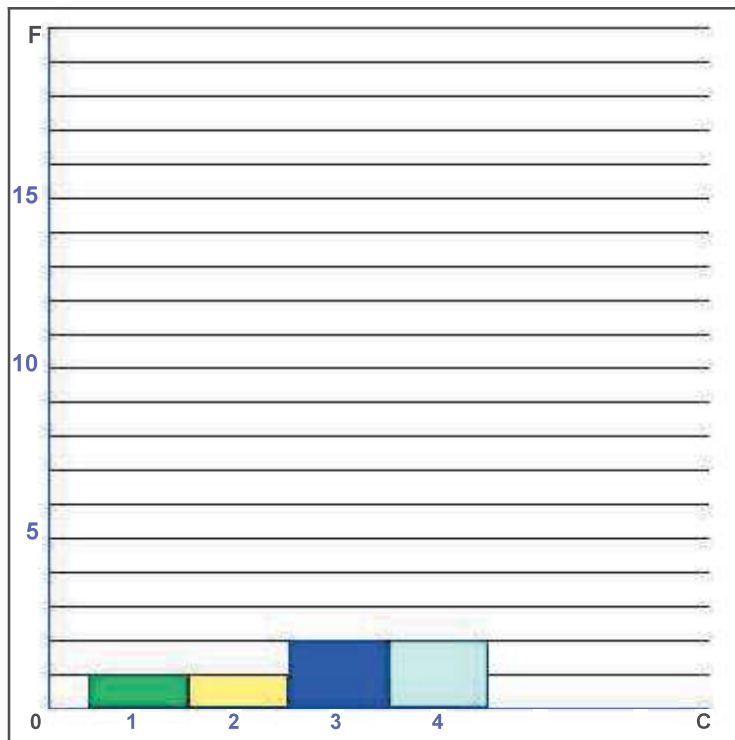
cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e noventa e dois reais e dez centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

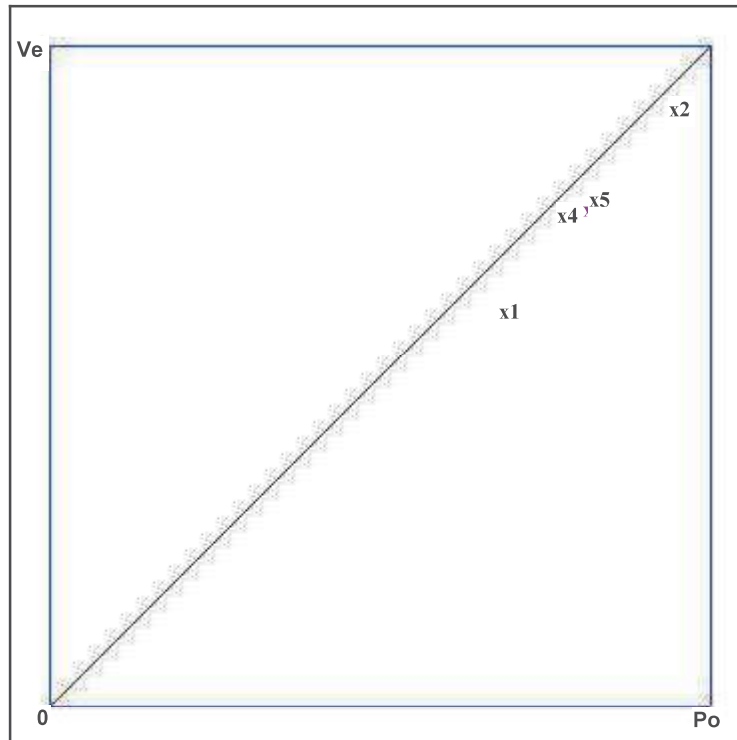
A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	402,73	455,67	1
2	455,67	508,61	1
3	508,61	561,55	2
4	561,55	614,48	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

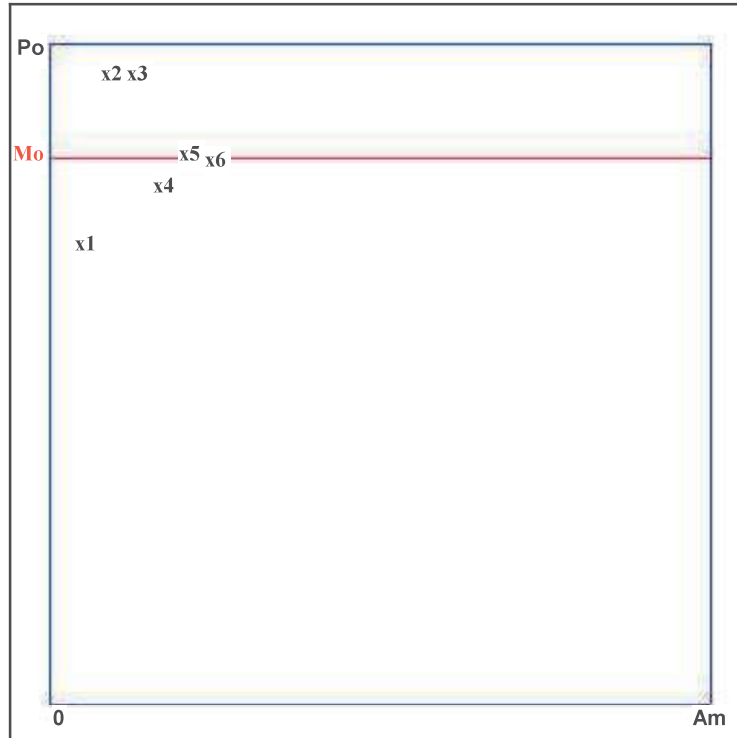
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	472,22	402,73	0,85
2 -	650,00	614,48	0,95
3 -	650,00	614,48	0,95
4 -	533,33	504,19	0,95
5 -	566,57	519,71	0,92
6 -	560,00	508,94	0,91

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

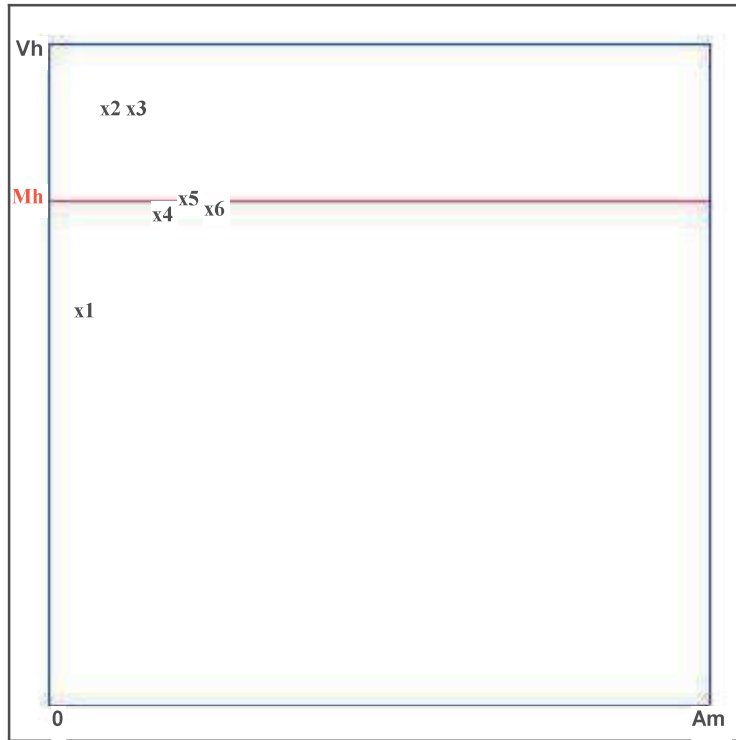
Po = Preços observados.

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) = 527,42

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	402,73	124,692	23,64
2 -	614,48	87,062	16,51
3 -	614,48	87,062	16,51
4 -	504,19	23,230	4,40
5 -	519,71	7,717	1,46
6 -	508,94	18,483	3,50

Data: 04/02/2025

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 372}



ANEXO MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

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

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Alameda Xangi-lá

Nº: 200

Complemento: sala 01

Bairro: Menino Deus I

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: 22/01/2025

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 137,17

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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 137,17$$

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);

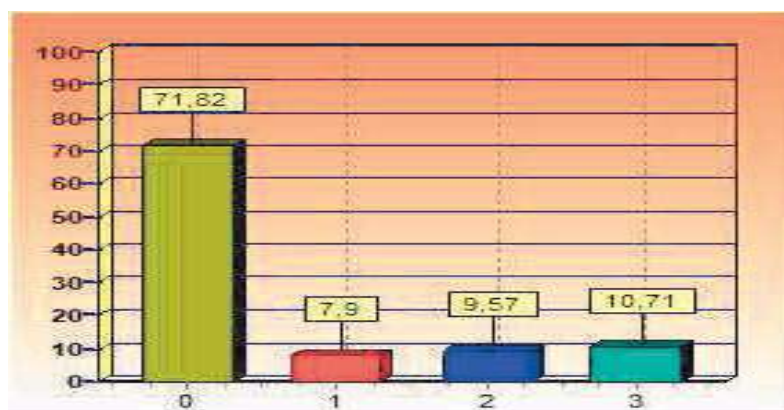
CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

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 EDIFICAÇÕESLegenda (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

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 255.432,55

duzentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 04/02/2025

Helcio Kronberg



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 376}



ANEXO FOTOS

K

KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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 CNI1Zb6b.

K

KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

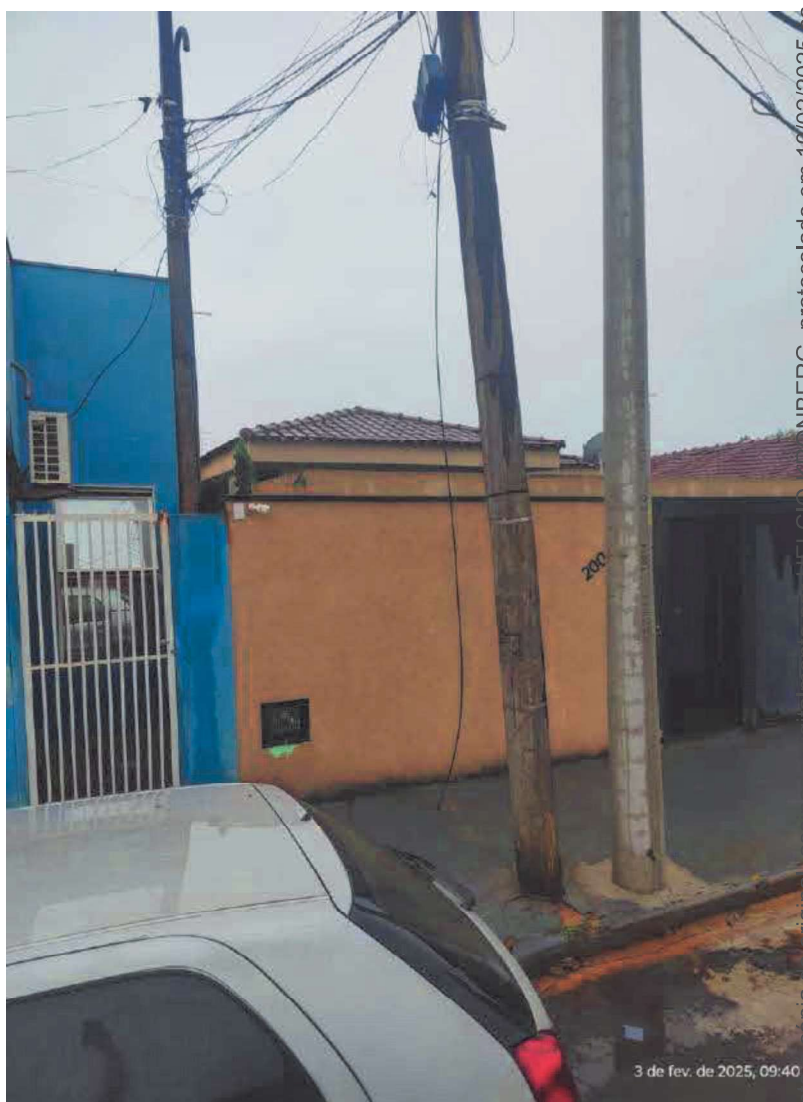
www.kronbergleiloes.com.br

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 CNI1Zb6b.

K

KRONBERG

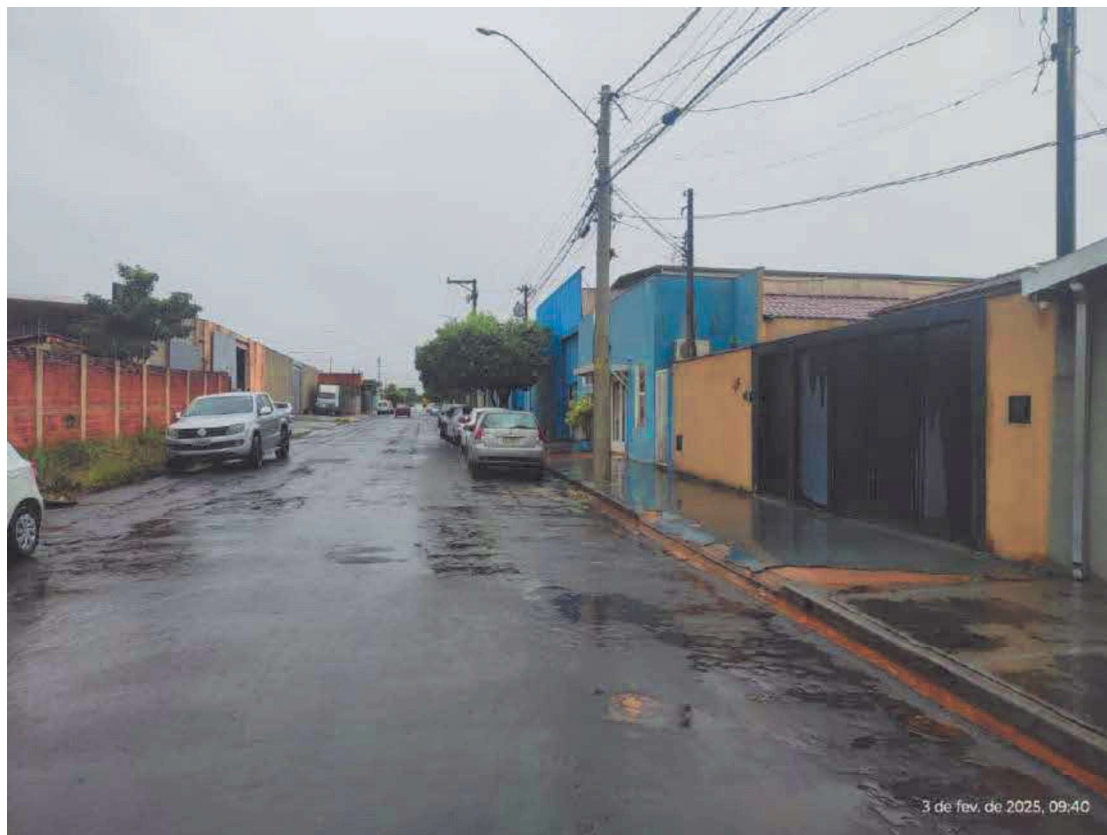
LEILÕES



K

KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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 CNI1Zb6b.

K
KRONBERG
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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 CNI1Zb6b.

K

KRONBERG

LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

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 CNI1Zb6b.



LAUDO DE AVALIAÇÃO ^{fls. 383}



ANEXO CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Croqui





LAUDO DE AVALIAÇÃO

fls. 385



ANEXO DOCUMENTOS DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS

fls. 386



CERTIDÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA Nro: 61/2025

Data da emissão: 21/01/2025

Hora da emissão: 14:56:46

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 AL. XANGRI-LA 00200 Sala 01 J. MENINO DEUS I Cep: 14708-054, nesta cidade, cadastro nº 15411308500, possui uma área construída de 137,17 m², com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2025, em R\$ 144.285,84, 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 : f31d72a6a8ee4682ade9669b4a69e652

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS

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

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

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 CNI1Zb6b.

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

12154

FOLHA

54

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Bebedouro, 09 de setembro de 1.986

IMÓVEL:- Um terreno, situado à Alameda Xangri-La, correspondente ao lote nº 085, da quadra nº 0154.113, do loteamento denominado Jardim Menino Deus, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, medindo 10,20 metros de frente; igual medida na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando área de 255,00 mts²., confrontando pela frente com a Alameda Xangrilá; pelo lado direito de quem da alameda olha para o imóvel com o lote nº 075; pelo lado esquerdo com o lote nº 075; e nos fundos com o lote nº 397; cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 0154.113.085.00.- **PROPRIETARIA:-** MELHORAMENTOS TORTUGA S/C. LTDA., com sede nesta cidade, à Praça Valêncio de Barros nº 13, conjunto 02, CGC-MF nº 51.807.758/0001-71.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** Escritura de 06 de novembro de 1.981, do 2º Cartório de Notas desta comarca, registrada sob nº 04 na matrícula nº 6.091 e loteamento registrado sob nº 05 na referida matrícula.- Bebedouro, 09 de setembro de 1.986.- Eu, Nelson Giglio Junior (Nelson Giglio Junior), Escrevente Habilitado, verifiquei e datilografei.- O Oficial Maior, [Assinatura]

R.01/12.154:- Bebedouro, 09 de setembro de 1.986.- Por escritura de 17 de janeiro de 1.985, do 2º Cartório de Notas desta comarca, livro 202, fls. 298, a proprietária supra qualificada transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula à JOÃO SPIDO, brasileiro, encarregado de oficina, RG. nº 7.148.490-SP., cíc. nº 264.980.578-15, casado pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77 com VERA LUCIA DE SOUZA SPIDO, brasileira, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua São João nº 1.687, Vila Maria, pelo preço de Cz\$269,00, sendo o valor venal de Cz\$3.616,38.- Eu, Nelson Giglio Junior (Nelson Giglio Junior), Escrevente Habilitado, verifiquei e datilografei.- O Oficial Maior, [Assinatura]

AV.02/12.154:- Bebedouro, 10 de março de 2.005.-Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213, § 1º da lei nº6.015, para ficar constando que a vista novamente do instrumento que deu origem à abertura da presente matrícula, dele verificou constar que na verdade o referido imóvel confronta pelo lado esquerdo com o lote nº095 e não como constou erroneamente. Eu, [Assinatura] (Maria Helena G.R. de Souza), Escrevente Autorizada, a datilografei, conferi e assino.-

AV.03/12.154:- Bebedouro, 14 de março de 2.005.-Pela escritura pública de doação com reserva de usufruto lavrada no 2º Tabelião de Notas desta comarca, livro nº282, fls.353 em 08 de dezembro de 1.998, devidamente instruída por documento, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que a esposa do proprietário é portadora do RG.nº16.175.482-SSP/SP. Eu [Assinatura] (Maria Helena G.R. de Souza), Escrevente Autorizada, a datilografei, confere segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5DVP5-CN2RQ-Q9WZN-3WXJ3>

Cód. 654

v

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
12154FOLHA
54

VERSO

ri e assino.-

R.04/12.154: - Bebedouro, 14 de março de 2.005. - Pela escritura retro mencionada, os proprietários JOÃO SPIDO e s/m. VERA LUCIA DE SOUZA SPIDO, retro-qualificados, atribuíram por doação o imóvel objeto desta matrícula, à JOÃO GUSTAVO SPIDO, brasileiro, solteiro, maior, universitário, portador do RG.nº25.313.118-2(SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº131.128.398-62, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua São João, nº1.682; e, RENATA SPIDO GASPAS, brasileira, professora, portadora do RG.nº20.881.769(SSP/SP), inscrita no CPF/MF sob o nº081.403.928-63, neste ato assistida por seu marido PLÍNIO CÉSAR GASPAS, brasileiro, pintor de autos, portador do RG.nº20.099.391(SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº091.849.138-00, com quem é casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Fed.6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Alameda Xangrilá, nº200; pelo valor de R\$.667,00. - Eu, [assinatura] (Maria Helena G.R. de Souza), Escriv.Autorizada, a datilografei, conferi e assino.-

R.05/12.154: - Bebedouro, 14 de março de 2.005. - Pela escritura retro mencionada, os doadores JOÃO SPIDO e s/m. VERA LUCIA DE SOUZA SPIDO, retro qualificados, reservaram para si enquanto viverem o usufruto vitalício do imóvel ora doado, atribuindo o valor de R\$.333,00. - Eu, [assinatura] (Maria Helena G.R. de Souza), Escriv.Autorizada, a datilografei, conferi e assino.-

AV.06/12.154: 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, [assinatura] (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr.nº202.530). Seio Digital nº21020331000000004941723C

AV.07/12.154: Bebedouro, 19 de novembro de 2.020. (ART. 828/CPC) Conforme instrumento particular, datado de 19 de outubro de 2.020, instruído com certidão expedida pela 1ª Vara desta Comarca de Bebedouro, datada de 16 de junho de 2.020, assinada digitalmente pelo escrivão judicial do cartório Sr. Carlos Roberto Rustice, referente ao processo digital nº 1002058-39.2020.8.26.0072, da ação de execução de título extrajudicial - obrigações, procedo a presente averbação para ficar constando a existência da ação, distribuída em 04/06/2020, que tem como exequente RPM SECURITIZADORA S.A., CNPJ nº30.669.886/0001-21 e executados SPIDO ENGENHARIA EIRELI CNPJ. nº03.505.470/0001-03, JOÃO SPIDO, CPF. nº264.980.578-15, JOÃO GUSTAVO SPIDO, CPF. nº131.128.398-62 e RENATA D ARBO NEMER SPIDO, CPF nº252.592.598-07, cujo valor da causa é de R\$214.424,22, tudo nos termos do Artigo 828 da Lei nº13105 de 16/03/2015. Eu, [assinatura] (Gedélia P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. (Pr.nº203.297). Seio Digital nº2102033100000000510420R

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5DVP5-CN2RQ-Q9WZN-3WXJ3>

.onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por FALCÃO ARMANDO BELO LIBERATO em 18/03/2025 às 10:29:25. 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 EMD02003.

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

12154

FICHA

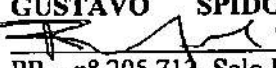
02

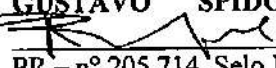
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

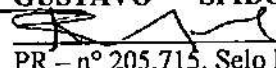
12102-0 - AA

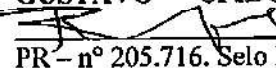
LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

AV.08/12.154: Bebedouro, 30 de abril de 2.021. (INDISPONIBILIDADE) Conforme **ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** expedida pela **Central Nacional de Disponibilidade de Bens**, protocolada sob nº 202104.1316.01573105-IA-760, datada de 13 de abril de 2021, extraída do processo nº 00107048920195150058, 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 **JOAO SPIDO, CPF 264.980.578-15** e de **JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF 131.128.398-62**, se tornaram **INDISPONIVEIS**. Eu,  (Renata C. R. Bartholo Júlio), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. PR – nº 205.713. Selo Digital nº 1210203F1000000006839521H

AV.09/12.154: Bebedouro, 30 de abril de 2.021. (INDISPONIBILIDADE) Conforme **ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** expedida pela **Central Nacional de Disponibilidade de Bens**, protocolada sob nº 202104.1316.01573168-IA-509, datada de 13 de abril de 2021, extraída do processo nº 0011392512019515005, 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 **JOAO SPIDO, CPF 264.980.578-15** e de **JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF 131.128.398-62**, se tornaram **INDISPONIVEIS**. Eu,  (Renata C. R. Bartholo Júlio), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. PR – nº 205.714. Selo Digital nº 1210203F1000000006840421Q

AV.10/12.154: Bebedouro, 30 de abril de 2.021. (INDISPONIBILIDADE) Conforme **ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** expedida pela **Central Nacional de Disponibilidade de Bens**, protocolada sob nº 202104.1317.01573376-IA-011, datada de 13 de abril de 2021, extraída do processo nº 00104086720195150058, 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 **JOAO SPIDO, CPF 264.980.578-15** e de **JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF 131.128.398-62**, se tornaram **INDISPONIVEIS**. Eu,  (Renata C. R. Bartholo Júlio), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. PR – nº 205.715. Selo Digital nº 1210203F1000000006841321R

AV.11/12.154: Bebedouro, 30 de abril de 2.021. (INDISPONIBILIDADE) Conforme **ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** expedida pela **Central Nacional de Disponibilidade de Bens**, protocolada sob nº 202104.1317.01573382-IA-410, datada de 13 de abril de 2021, extraída do processo nº 00120400220175150058, 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 **JOAO SPIDO, CPF 264.980.578-15** e de **JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF 131.128.398-62**, se tornaram **INDISPONIVEIS**. Eu,  (Renata C. R. Bartholo Júlio), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. PR – nº 205.716. Selo Digital nº 1210203F1000000006842021W

AV.12/12.154: Bebedouro, 26 de maio de 2.022. (PENHORA) Conforme certidão de penhora datada de 18 de maio de 2.022, enviada pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Matão/SP, emitida pela escrevente Maira Mussi Vercosa, protocolo de penhora online nº PH000416775, da ação de execução civil que tem como número de ordem 1001435-23.2020.8.26.0347, sendo exequente PAULO HENRIQUE MELOCRO, CPF. nº254.079.878-05 e executados JOAO SPIDO, CPF. nº264.980.578-15, JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF. nº131.128.398-62 e RENATA D ARBO NEMER SPIDO, CPF. nº252.592.598-07, procedo a averbação da penhora sobre a parte ideal correspondente à 50% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao Sr. João Gustavo Spido e 50%, pertencente ao Sr. João Spido, como garantia da dívida no valor de R\$5.693,10, devido ao exequente acima mencionado. Foram

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5DVP5-CN2RQ-Q9WZN-3WXJ3>Documento assinado digitalmente
Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por FALCÃO ARRAUNDO NERILSON DE BEBEDOURO em 18/05/2024 às 16:44:00. 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 EMD12003.

Valide aqui
este documentoMATRÍCULA
12154

FICHA

02

VERSO

nomeados, depositários o Sr. João Gustavo Spido e o Sr. João Spido, compromissados na forma da lei. Eu, [assinatura] (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr.nº212.185). Selo Digital nº1210203310000000106719228

AV.13.12.154: Bebedouro, 06 de setembro de 2.022. (INDISPONIBILIDADE) Conforme **ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** expedida pela **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**, protocolada sob nº 202208.2213.02310998-IA-010, datada de 22 de agosto de 2022, extraída do processo nº 00103252220175150058, 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 JOAO SPIDO, CPF 264.980.578-15 e de JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF 131.128.398-62, se tornaram INDISPONIVEIS.** Eu, [assinatura] (Gedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. PR – nº 213.538. Selo Digital nº 1210203F10000000116311226

AV.14/12.154: Bebedouro, 29 de junho de 2023. (PENHORA) Conforme determinação judicial datada de 25 de abril de 2.023, expedida pela Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, enviada por meio de malote digital, instruída por certidão de penhora datada de 18 de março de 2023, enviada pela Vara do Trabalho de Bebedouro-SP (online), emitida por Samuel Jesus de Oliveira, protocolo de penhora online nº PH000457852, da ação de execução trabalhista, que tem como número de ordem 0010325-22.2017.5.15.0058, sendo exequentes Jorge Aparecido Hahns CPF nº981.202.718-15, Tiago Cesar de Oliveira CPF nº344.120.288-01, Renan Joaquim de Andrade CPF nº334.062.258-29, Thiago Jose de Oliveira CPF nº319.275.418-40, Andre Luiz Correa CPF nº145.458.198-00, Renan Bruschini Packer CPF nº378.415.508-12, Sidney dos Santos CPF nº131.126.118-45, Marcio Martins dos Santos CPF nº141.187.438-25, Tiago da Silva Lopes CPF nº322.393.318-28, e Mauro Sergio Canin CPF nº138.679.748-02, e executados Spido Industria, Comercio e Montagens Industriais Ltda CNPJ nº04.953.010/0001-00, Spido Engenharia Eireli CNPJ nº03.505.470/0001-03; JGS Distribuidora e Prestação de Serviços Eireli CNPJ nº34.776.862/0001-22, João Spido CPF nº264.980.578-15, e João Gustavo Spido CPF nº131.128.398-62, procedo a averbação da penhora sobre a parte ideal do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado Sr. João Gustavo Spido, como garantia da dívida no valor de R\$39.000,00, devida aos exequentes acima mencionados. Foi nomeado, depositário o Sr. João Gustavo Spido, compromissado na forma da lei. A presente penhora se estende as matrículas nº12.064, 1.338, 27.179, 181 e 24.683. Eu, [assinatura] (Elaine Parolin), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. PROT – 217.713/Selo Digital nº1210203F1000000014353023X.

AV.15/12.154: Bebedouro, 06 de dezembro de 2023. (LEVANTAMENTO PENHORA) Conforme ofício, expedido pela Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Matão-SP, datado de 23 de outubro de 2023, referente ao processo digital nº1001435-23.2020.8.26.0347, que tem como exequente PAULO HENRIQUE MELOCRO e executado JOÃO SPIDO e outros, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito Dra. Maria Cecília Faulin dos Santos Reschini, procedo a presente averbação para constar que a averbação nº12, desta matrícula referente a penhora, fica devidamente cancelada, sendo o valor da dívida de R\$5.693,10. Eu, [assinatura] (Elaine Parolin), Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. PRENOT.219.430 / Selo Digital nº1210203310000000156584233.

AV.16/12.154: Bebedouro, 08 de janeiro de 2.024. (INDISPONIBILIDADE) Conforme **ORDEM DE INDISPONIBILIDADE** expedida pela **Central Nacional de Indisponibilidade 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 JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF 131.128.398-62, se tornaram INDISPONIVEIS.** Eu, [assinatura] (Elaine Parolin) Esc. Aut., a digitei, conferi e assino. PR – nº 219.917. Selo Digital nº 1210203F1000000016001724S.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5DVP5-CN2RQ-Q9WZN-3WXJ3>

.onr

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por PAULO HENRIQUE MELOCRO, identificado pelo nº 1001435-23.2020.8.26.0347. 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 EMD12033.



Valide aqui este documento

MATRÍCULA **12154**

FICHA **03**

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

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

AV.17/12.154: Bebedouro, 01 de março de 2.024. (PENHORA). Conforme certidão datada de 15 de fevereiro de 2.024, enviada pela Vara do Trabalho de Bebedouro/SP, emitida por Samuel Jesus de Oliveira, encaminhada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), protocolo de penhora Online nºPH000501732, da ação de execução trabalhista, que tem número de ordem 0011534-84.2021.5.15.0058, sendo exeqüente FERNANDA SILVA DE OLIVEIRA CANTEIRO, CPF. nº491.586.638-60, e executados NICOLAU NEMER JUNIOR, CPF. nº085.758.928-86, JOAO GUSTAVO SPIDO, CPF. nº 131.128.398-62 e EGUS FABRICA E COMERCIO FUMO E PALHEIRO LTDA, CNPJ. nº 29.264.184/0001-89, procedo a averbação da penhora sobre a parte ideal correspondente à 50% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, pertencente ao executado Sr. Joao Gustavo Spido, como garantia da dívida no valor de R\$47.849,01, devido a exequente acima mencionada, cuja penhora se estende as matrículas nºs 26993 e 12064 Foi nomeado, depositário Joao Gustavo Spido, compromissado na forma da lei. Eu, (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr.nº220.770). Selo digital nº 1210203G1000000016413824G

AV.18/12.154: 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 que a parte ideal do imóvel objeto desta matrícula pertencente ao Sr. Joao Gustavo Spido 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, 27.179 e 29.184. 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 nº121020331YUXNNVEUL8PLX24X.

CERTIDÃO RI - PRENOTAÇÃO Nº 223460 - : 12154	CUSTAS CONSTAM DO RECIBO
<p>CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão lavrada em inteiro teor, composta de 006 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 12154 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 12154 ou as pessoas nele referidas, até a data de 11/09/2024.</p> <p>Último ato: AV. 18 - * * * * *</p>	<p>*** VALOR DA CERTIDÃO: 70,85 ***</p> <p>SELO DIGITAL 1210203C3UX4R25UMIMHBM2</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 https://selodigital.tjsp.jus.br com o número do selo digital ou efetuando a leitura do "QRCode".</p>
PRAZO DE VALIDADE	A presente certidão foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital e assinada digitalmente por:
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.	JOSE ROBERTO SILVEIRA - TITULAR REGISTRADOR
BEBEDOURO, 12 de setembro de 2024	Emitida às 16:03:14h

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5DVP5-CN2RQ-Q9WZN-3WXJ3>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por FELICIANO ARANBERG DE OLIVEIRA em 12/09/2024 às 16:03:14h sob o número WTT12570009152. 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 EMD12154.