

Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1ª Vara da Comarca de Bebedouro /SP

Processo Digital nº:1002058-39.2020.8.26.0072

Classe Assunto: Execução de Título Extrajudicial- Obrigações

Exequente: RPM Securitizadora S/A

Executado: Spido Engenharia Eireli e outros

Nomeação: fls. 199 de 10/06/2021

Certa Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ nº 60.253.523/0001-71, com sede nesta cidade e Comarca de Bebedouro - SP na pessoa de seu gestor Carlos Alberto da Silva, corretor de imóveis, CRECI SP 19 881, atuante desde 1980 nos mais diversos segmentos do mercado imobiliário, cadastrado e habilitado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob nº 21.987, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo - COFECI nº 001/2011; com atualizações: cursos em avaliação imobiliária junto ao CRECI SP; Curso de Conceitos Avançados em Avaliação Imobiliária – CAAVI; Curso de Extensão Cultural na FAAP “Avaliação e Perícias Imobiliárias para Corretores de Imóveis”, atendendo nomeação judicial de folhas 199 do processo retro mencionado para avaliação de imóveis, procede a visita in loco em 04/12/2021, acompanhado da Sra. Roberta D’Arbo Nemer Cristelli e dia 07/12/2021 acompanhada do Sr. João Gustavo Spido, ocasião em que foi realizado colheita de dados e registros de imagens dos imóveis.

Objetivo: - Aferição de valor mercadológico de três imóveis, os quais aqui são determinados conforme descrito abaixo:

Objeto: I – imóvel comercial objeto da matrícula 181;

II – imóvel residencial objeto da matrícula 1.338;

III – um terreno objeto da matrícula 24.683, todos do CRI local.

Descrição dos Imóveis Avaliando:

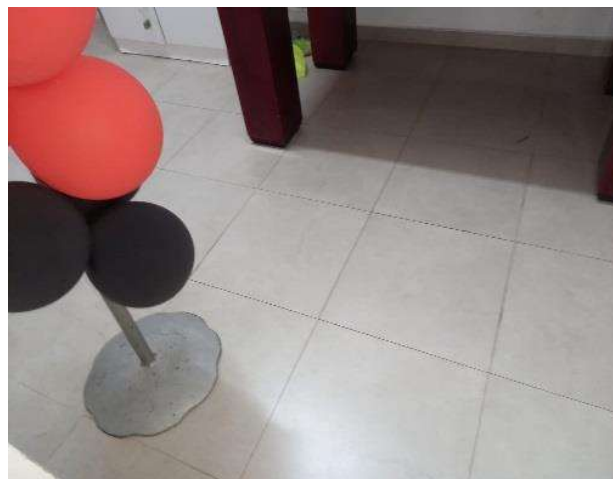
Imóvel - I - Trata-se do imóvel comercial sito a Rua Cel. João Manoel nº 336, nesta cidade, em terreno que mede 5,25 metros de frente por 5,80 metros na linha dos fundos, por 44,00 de cada lado da frente aos fundos, encerrando uma área de 243,10 m², onde encontra-se uma edificação antiga a qual inicia no nível e alinhamento da via pública e tem as paredes laterais sobre as divisas, contendo porta metálica de enrolar com duas folhas, com coluna metálica central, removível, soleira em granito com rampa de acessibilidade na largura de 1,00 m, duas vitrines com vidro blindex, pisos de porcelanato na área de vendas, forros de gesso, banheiro com piso cerâmico e paredes revestida de azulejo até o teto, forro de gesso; um outro cômodo com piso cerâmico tipo esmaltado mesclado de 0,7 cm por 0,15 cm e teto com madeira tipo forro paulista, banheiro com

piso cerâmico e paredes com revestimento 15X15cm até altura de 1.50 metro e o restante com reboco e pintura, teto com forro de madeira tipo paulista, contém ainda na sequência outra edificação com a parede da direita de quem olha para o imóvel sobre a divisa e a parede esquerda edificado com recuo de 1,50 metros da divisa do lado esquerdo e com 1,15 metros abaixo do nível da rua, e a parede da direita sobre a divisa composto por 3 cômodos com acesso por uma porta metálica de chapa, sendo 1 cômodo com vitrox de correr e porta metálicas com vidros, outro cômodo com veneziana metálica de correr, com vidros e porta, batente e guarnição de madeira pintada; e um terceiro cômodo com vitrox basculante com vidros, tudo com teto de laje e cobertura e piso de lajota 0,30 por 0,30 cm, portão com grade metálica escada que dá acesso do corredor com piso de lajota de 0,30 por 0,30 cm, e um pequeno espaço de quintal no fundo onde tem piso precário de cimento desempenado e abertura com tubo de PVC de 4 polegadas para escoamento de águas pluviais para o vizinho; área construída de 157,13 m² conforme consta na certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro datada de 15/12/2021.

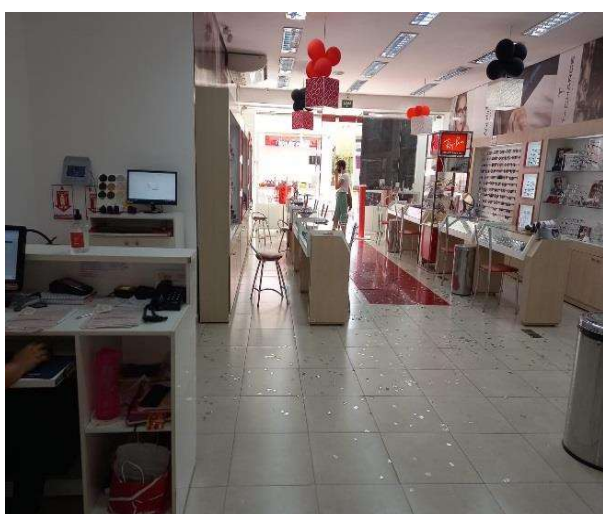
Vista parcial da fachada do imóvel



Vista parcial do piso do salão principal



Vista parcial do cômodo para depósito



Vista parcial do salão principal



Vista parcial dos cômodos



Vista da área interna



Vista parcial do banheiro da área de vendas



Vista parcial da despensa e piso



Vista parcial da janela e estado de uso



Vista parcial do estado de uso



Vista parcial do banheiro e pia



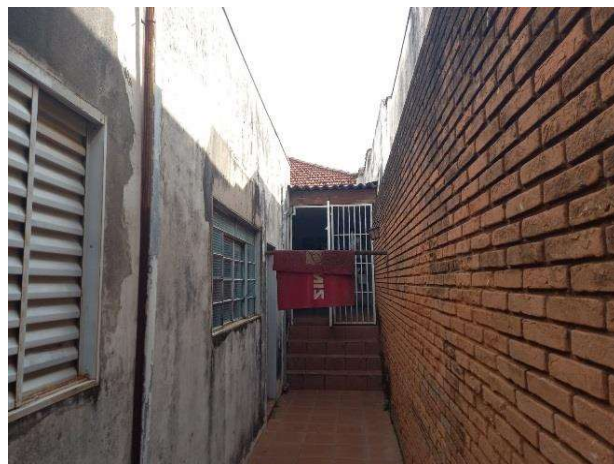
Vista parcial do banheiro, piso e porta



Vista do portão da escada do corredor



Vista do acesso do corredor para os fundos



Vista do estado de conservação dos fundos



Vista parcial do dreno de aguas pluviais



Imóvel - II – Trata-se de duas edificações residenciais sito à Praça Nove de Julho, sob nº 86, frente e fundos, nesta cidade, edificadas em terreno que mede 11,00 frente e igual medida

na linha dos fundos, por 40,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados encerrando uma área de 440,00 m², onde encontra-se edificado a partir do alinhamento predial da via pública e a 80,00 centímetros acima do nível da referida via, o imóvel principal, composto por **3 quartos**, sendo **uma suíte**, com armário embutido, veneziana com ventilação controlada, ventilador de teto, ar condicionado modelo antigo, forro de madeira envernizado, piso de taco; **banheiro da suíte** com piso de cerâmica e paredes revestidas de azulejo até o teto, vitrox metálico basculante com vidros; e outros **os dois quartos** com armário embutido, piso de taco, forro de madeira envernizado, ventilador de teto e um dos quartos com ar condicionado; **banheiro social** com piso de cerâmica e paredes revestidas de azulejo até o teto e com vitrox metálico maximoar com vidros, **1 sala de TV** com piso de cerâmica, paredes com reboco e pintura e porta metálica de correr com vidros; **cozinha** com armário de fórmica, piso de cerâmica e paredes revestidas com azulejo até o teto; **sala de visita** com piso de taco, forro de madeira envernizado, paredes com reboco e pintura, janela metálica de correr, com vidros, todas as portas internas de madeira com batente e guarnições envernizados; **varanda** com churrasqueira, piso de pedra de arenito polido; um **banheiro** com piso de cerâmica e paredes revestidas de azulejo até o teto e vitrox basculante com vidros; **garagem** com portão metálico basculante, eletrônico, acoplado com portão para pedestre, onde comporta estacionamento para carros no sistema fila indiana; com piso de pedra arenito polido; **cobertura do imóvel** com madeiramento e telha Tégula cinza e o outro **imóvel edificado a partir da linha dos fundos** com 1,50 metros de afastamento da linha de divisa laterais, contendo 2 quartos, salas, cozinha, banheiro, coberto com madeiramento e telha cerâmica tipo romana e francesa, sendo a parte interna com forro de madeira tipo paulista e a parte externa beirais e varanda sem forro, quintal todo o entorno com cimento desempenado.

Vista da fachada do imóvel principal



Vista parcial da fachada do imóvel principal



Vista parcial da sala



Vista parcial da sala, teto, parede e lustre



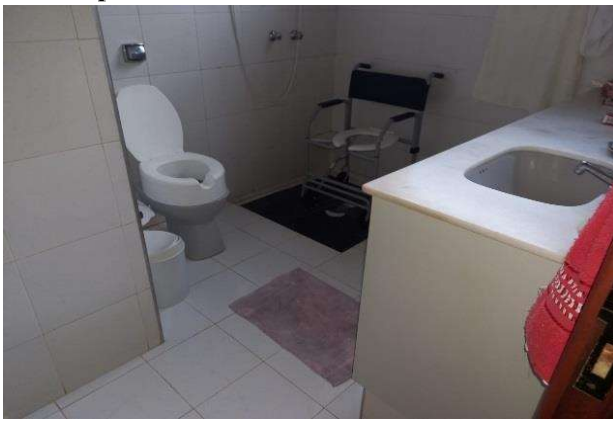
Vista parcial do quarto, janela e guarda-roupa



Vista parcial da cozinha



Vista parcial do banheiro



Vista parcial do banheiro, chuveiro e janela



Vista parcial do piso da garagem e varanda



Vista parcial da churrasqueira



Vista parcial da varanda do imóvel do fundo



Vista parcial do corredor do imóvel do fundo



Vista parcial do corredor, divisa e casa dos fundos



Vista da área de serviço da casa dos fundos.



Imóvel - III- Um terreno correspondente ao lote 365 da quadra 11 onde encontra-se edificada uma garagem para dois veículos, com acesso por portão metálico tipo basculante e portão para pedestre, piso de cerâmica, pé direito com 2,70 m de altura com pilares de alvenaria com madeiramento aparelhado e com forro invertido e envernizado sob cobertura de telha cerâmica tipo portuguesa mesclada, banheiro com revestimento cerâmico até o teto de laje sob o referido telhado, cômodo para depósito e cômodo para uso diversos atualmente ateliê, espaço livre com grama, todas as divisas são com muro de alvenaria e para acesso a residência na linha dos fundos com grade de metalão, trata-se de um imóvel com ótima conservação e uso, cadastrado sob nº 155.095.046-00, onde consta área construída de 130,77m², edificação esta, não regularizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro – SP.

Fachada do imóvel



Vista parcial da varanda



Vista parcial do madeiramento e forro



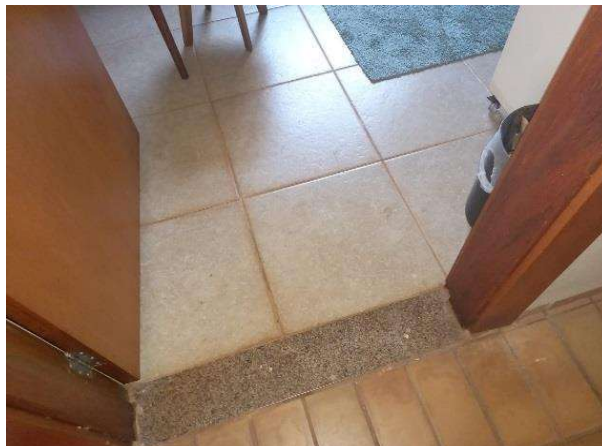
Vista parcial do cômodo, teto e janela



Vista parcial do banheiro, porta e piso



Vista parcial do piso do imóvel



Vista da edificação e área do fundo



Vista sob outro ângulo dos fundos da edificação



Metodologia: - O método adotado é o comparativo segundo **NBR 14.653/2** da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região do imóvel, observando que o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estudo e estratégia da pesquisa – iniciando-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor, atendendo o item 8.2.1.1 da NBR; com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado da região de imóvel assemelhado que se encontra a venda, através do corretores e imobiliárias locais; através de Marcos Lutero Imóveis - cel. 17 98155-88691; Isman Imóveis, site: www.isman.com.br, contato com Sérgio – telefone 17 3342-1122 e Imobiliária Parceria, contato com Nelson Vannucci - telefone 17 3343-5331 e nosso arquivo pessoal, bem como inspeção in loco nos dias 04/12/2021 e 07/12/2021, com registro de fotos atuais dos imóveis.

IMÓVEIS PARADIGMAS**IMÓVEIS PARADIGMAS PARA O IMÓVEL AVALIANDO I****IMÓVEL PARADIGMA - 1 – em relação ao imóvel (I) objeto da matrícula 181;**

Imóvel Comercial sito a Rua Cel. João Manoel, Esquina com rua Dr. Oscar Werneck, Centro, Bebedouro.

Área do terreno: 422,66 m²

Área construída: 574,89 m² (descrito na matrícula 43.432 do CR local)

Valor de venda R\$ 3.000.000,00 (Três Milhões de Reais)

Contato: Imobiliária Parceria com Nelson Vannunci (17) 3343-5331

IMÓVEL PARADIGMA - 2 – em relação ao imóvel (I) objeto da matrícula 181;

Imóvel comercial sito a Rua Dr. Oscar Werneck n°533, Centro, Bebedouro.

Área do terreno: 231,50 m²

Área construída: 175,52 m²

Valor de venda R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais)

Contato: André Medeiros – CRECI 159.212 (16) 98182-9284

IMÓVEL PARADIGMA - 3 - em relação ao imóvel (I) objeto da matrícula 181;

Imóvel Comercial sito na Rua Quinze de Novembro, n° 411, esquina com a Rua Dr. Oscar Werneck, Centro, Bebedouro.

Área do terreno: 1.012,00 m²

Área construída: 811,65 m²

Valor de venda R\$ 2.700.000,00

Contato: Gustavo Dantas (17) 99603 8470

IMÓVEIS PARADIGMAS PARA O IMÓVEL AVALIANDO - II**IMÓVEL PARADIGMA - 1 – em relação ao imóvel (II) objeto da matrícula 1.338;**

Imóvel localizado na Rua Vanor Junqueira Franco n° 335, Centro, Bebedouro.

Área do terreno: 560,00m²

Valor de venda R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais)

Contato: Ana Paula Caldeira (17) 99605 1506

IMÓVEL PARADIGMA - 2 - em relação ao imóvel (II) objeto da matrícula 1.338;

Imóvel localizado na Rua Coronel Conrado Caldeira, n° 177 Centro, Bebedouro.

Área do terreno: 484,00 m²

Área construída: 326,24 m² com 5 dormitórios, 5 Banheiros, 4 salas e 2 vagas de garagem cobertas

Valor de venda R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais)

Contato: Imobiliária Parceria com Nelson Vannucci -

IMÓVEL PARADIGMA - 3 - em relação ao imóvel (II) objeto da matrícula 1.338;

Imóvel localizado Rua Vanor Junqueira Franco, n°741, Centro, Bebedouro.

Área do terreno: 536,00m²

Área construída: 272,02 m² com 3 dormitórios, 1 banheiros, 4 salas e 4 vagas de garagem cober
Valor de venda R\$ 680.000,00 (Seiscentos e Oitenta Mil Reais)

Contato: Imobiliária Parceria com Nelson Vannucci (17) 3343-5331

IMÓVEIS PARADIGMAS PARA O IMÓVEL AVALIANDO - III

IMÓVEL PARADIGMA - 1 – em relação ao imóvel (III) objeto da matrícula 24.683;



Imóvel Residencial sito na Rua Lucio Sarti, nº 732, Parque Eldorado, Bebedouro.
Área do terreno: 250 m²
Área construída: 125,94 m²
Valor de venda R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)
Contato: Isman Imóveis (17) 3342-1122

IMÓVEL PARADIGMA - 2- em relação ao imóvel (III) objeto da matrícula 24.683;



Imóvel Residencial sito na Rua Pedro Bim Parque Eldorado, Bebedouro.
Área do terreno: 360m²
Área construída: 180 m²,
Valor de venda R\$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais)
Contato: Isman Imóveis (17) 3342-1122

IMÓVEL PARADIGMA - 3- em relação ao imóvel (III) objeto da matrícula 24.683;



Imóvel residencial sito a Rua Joaquim Luiz Vizicatto, Parque Eldorado, Bebedouro.
Área de terreno: 330 m².
Área construída: 180 m²,
Valor de venda R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa Mil Reais)
Contato: Isman Imóveis (17) 3342-1122

Conclusão: - De acordo com as seguintes considerações: localização de cada um dos imóveis, área de terrenos, tipo de edificações existentes; sistema de construções, materiais de acabamento, estado de conservação e idade dos imóveis; benfeitorias públicas e sistema de comercial e de serviços na região de cada imóvel; bem como o padrão de edificações circunvizinhas e testada para via pública do imóvel comercial; observando as normas da NBR – 14 653/2 da ABNT; e as condições atuais de mercado bem como a conjuntura econômica do país, avalio:

Imóvel - I - Objeto da matrícula 181 do CRI de Bebedouro - SP.

Avalio em R\$ 1.296.400,00 (Um Milhão Duzentos e Noventa e Seis mil e Quatrocentos Reais).

Imóvel - II - Objeto da matrícula 1.338 do CRI de Bebedouro - SP.

Avalio em R\$ 740.000,00 (Setecentos e Quarenta Mil Reais).

Imóvel - III - Objeto da matrícula 24.683 do CRI de Bebedouro - SP.

Avalio em R\$ 307.800,00 (Trezentos e Sete Mil e Oitocentos Reais).

Sendo está a conclusão dos valores atribuídos a cada um dos imóveis e suas respectivas benfeitorias sem quaisquer pendências ou dívidas de qualquer natureza seja junto a órgãos públicos, autarquias, ou provenientes de ações judiciais.

Desta forma encerro o presente laudo de avaliação em 12 laudas, que segue datado e assinado, para que surta os efeitos a que se destina.

Bebedouro/SP, 22 de dezembro de 2.021.

Certa Negócios Imobiliários Ltda.
CNPJ 60 253 523/0001-71
Carlos Alberto da Silva
CRECI-SP 19.881.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 740.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	22/12/2021 a 01/04/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1561 dias	1,223203
Percentual correspondente	1561 dias	22,320316 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 905.170,34
Sub Total	(=)	R\$ 905.170,34
Valor total	(=)	R\$ 905.170,34

[Retornar](#) [Imprimir](#)

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 740.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	22/12/2021 a 01/04/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	1561 dias	1,223203
Percentual correspondente	1561 dias	22,320316 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 905.170,34
Sub Total	(=)	R\$ 905.170,34
Valor total	(=)	R\$ 905.170,34

[Retornar](#) [Imprimir](#)