



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eng.º Michel Xavier Costa Oliveira

CREA: 196.626/D



WWW.AGROCIVILENG.COM.BR



(34) 9.9145-4470



MICHEL@AGROCIVILENG.COM.BR

1 - IDENTIFICAÇÃO

Vistoria:	Data:	12 de junho de 2026		
	Horário:	14:00 horas		
Solicitante:	Sicoob Credicoapec- Cooperativa de Crédito			
Nº processo:	63.151			
Proponente:	Cooperativa de Crédito Credicoapec (CNPJ: 67.096.909/0001-66)			
Endereço:	Rua Cláudio Poppi	Nº	3453	
Complemento:	Lote 21; Gleba 25			
CEP:	14406-605			
Bairro:	Chácara São Paulo			
Cidade:	Franca			
UF:	SP			



2 - AVALIAÇÃO

Valor de avaliação:		R\$ 311.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	2.865,04	trezentos e onze mil reais
Valor de liquidação forçada:		R\$ 270.400,00
Fator de Liquidez:	86,95%	duzentos e setenta mil, quatrocentos reais
Valor unitário (R\$/m²):	2.491,02	

3 - FOLHA RESUMO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	
MATRÍCULA	TIPO DO IMÓVEL
nº 63.151 do 2º ORI de Franca/SP	Casa

Proponente
Cooperativa de Crédito Credicoapec (CNPJ: 67.096.909/0001-66)

Solicitante
Sicoob Credicoapec- Cooperativa de Crédito

Datas	
DATA DA VISTORIA	ENTREGA DO LAUDO
12/06/2026	16/06/2026

Quadro de áreas			
Itemizada	Averbada (m²)	Não averbada (m²)	Total (m²)
Edificação	108,55	0,00	108,55
Terreno		150,00	
Fração ideal (%)		100,00	

Quadro de edificação				
	Estado de conservação	Idade aparente	Área (m²)	Padrão construtivo
Edificação	Regular	20 ano (s)	108,55	Simples

Itemizada	Terreno	Edificação averbada	Edificação não averbada	Total
Áreas (m²)	150,00	108,55	0,00	-
Valor/m²	600,58	2.031,84	0,00	2.861,75
Produto	R\$ 90.086,40	R\$ 220.556,35	R\$ 0,00	R\$ 310.642,75

Valor de avaliação	R\$ 311.000,00	trezentos e onze mil reais
	Valor/m²	2.865,04

DADOS ADICIONAIS

Motivo da recusa, se for o caso:

GARANTIA	ACEITA	-
----------	--------	---

COMENTÁRIOS RELEVANTES SOBRE O IMÓVEL:

01- Na determinação do valor do imóvel, não são considerados eventuais ônus e dívidas pertencentes ao mesmo.



AgroCivil Engenharia Ltda (CNPJ: 23.314.140/0001-30)

Cooperativa de Crédito Credicoapeç (CNPJ: 67.096.909/0001-66) | Nº processo: 63151

4 – MICRORREGIÃO DO AVALIANDO

Uso da Região

- ☒ Residencial
☐ Comercial
☐ Industrial
☐ Rural

Infra Estrutura Urbana

- ☒ Rede de Água
☒ Rede de Esgoto
☒ Energia Elétrica
☒ Iluminação Pública
☒ Telefonia
☒ Pavimentação
☒ Guias e Sargetas
☐ Gás

Serviços Públicos e Comunitários

- ☒ Coleta de Lixo
☒ Transporte Coletivo
☒ Comércio
☒ Agência Bancária
☒ Escola
☒ Hospital
☒ Segurança
☒ Lazer

5 – TERRENO

Dimensões	
Área (m²):	150,00 m²
Frente / Testada (m):	6,00 m
Fração Ideal (%):	100,00 %

Formato:	Regular
Situação:	Meio de quadra
Topografia:	Plano
Superfície:	Seco

6 – EDIFICAÇÃO

6.1- Áreas das benfeitorias:

Edificação	
Idade aparente:	20
Estado de Conservação:	Regular
Uso:	Residencial
Ocupação:	Unifamiliar
Vocação:	Casa
Padrão Construtivo:	Simples
Área 01:	108,55 m²

-	
Idade aparente:	0
Estado de Conservação:	-
Uso:	Residencial
Ocupação:	-
Vocação:	Casa
Padrão Construtivo:	-
Área 02:	0,00 m²

-	
Idade aparente:	0
Estado de Conservação:	-
Uso:	Residencial
Ocupação:	-
Vocação:	Casa
Padrão Construtivo:	-
Área 02:	0,00 m²

6.2- Resumo:

Vocação do imóvel: residencial
Pavimentos: 1 pavimento (s)

Área construída			
Averbada:	108,55 m²	Não averbada:	0,00 m²
Total:	108,55 m²		

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Trata-se de uma vistoria externa, por esse motivo não sendo possível verificar as condições internas da edificação.

7.1. Há condomínio formal no local? Se sim, qual o nome do condomínio?

Não há condomínio formal no local. Trata-se de um imóvel isolado.

8 – DADOS TÉCNICOS DO LAUDO

Objetivo: Valor de mercado de compra e venda Finalidade: Garantia
Método de avaliação: Método comparativo direto- tratamento por fatores

8.1- Especificação da avaliação:

Grau de fundamentação*: II (dois)
Grau de precisão*: III (três) Amplitude: 6,76%

Fundamentação: De acordo com a ABNT NBR 14.653-1- 2019, fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

Precisão*: A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados

9 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Nível de oferta:
Médio/Normal
Nível de Demanda:
Médio/Normal
Absorção (Liquidez):
Média (12 a 24 meses)

O mercado imobiliário na cidade de Franca/SP, de um modo geral e no segmento de casa residenciais, encontra-se com um número de ofertas relativamente alto. No entanto, com o aumento da taxa selic e, consequentemente, aumento da taxa de juros para financiamento bancário, houve uma redução na procura por imóveis, diminuindo assim a liquidez desse tipo de imóvel. Portanto, a liquidez desse tipo de imóvel na região não é alta.

10 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Cidade	
Nome da cidade:	Franca/SP
População:	365 494

Franca é um município brasileiro no interior do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Localiza-se no nordeste paulista, a cerca de 401 quilômetros da capital estadual e a 676 km de Brasília

Localização do imóvel	
☐	no polo principal, em logradouro principal (considerado para comércio/escritório)
☐	no polo principal, em logradouro secundário (considerado para comércio/escritório)
☐	no polo secundário, em logradouro principal
☒	no polo secundário, em logradouro secundário
☐	região mista ou de transição de usos

Escala de localização				
☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
☐ 6	☐ 7	☐ 8	☐ 9	☐ 10

Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído a melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.

10.1 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E REGIÃO

- Densidade de ocupação da região: Média
- Padrão Econômico: Médio
- Distribuição da ocupação: Horizontal
- Transporte Coletivo: Ônibus
- Equipamento Comunitário: ☒ Praças ☐ Hospitais ☐ Quadra poliesportiva ☐ Shoppings ☒ Escola
- Intensidade de Tráfego: (Transporte) Média
- Principais Polos de Influência: Parque de Exposições Fernando Costa, Parque dos Trabalhadores - Parque Ecológico Dr. João Roberto
- Principais Vias de Acesso: R. Pedro Silveira, R. Pastor Paulo Fernandes de Carvalho, Av. Nossa Sra. de Lourdes

10.2 - LOCALIZAÇÃO DA CIDADE



9.1. Foi realizada a vistoria interna?

9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não

Se não, por quê?

Trata-se de uma vistoria externa, por esse motivo nao não sendo possível verificar as condições internas da edificação.

9.3. O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia ?

Sim, o imóvel pode ser aceite como garantia.

Se não, por quê?

—

12.1 Infraestrutura do Condomínio, se existente

- ☐ Salão de Festas ☐ Playground ☐ Quadra Poliesportiva ☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos ☐ Piscina ☐ Sauna ☐ Lan House
☐ Academia ☐ Churrasqueira ☐ TV a cabo ☐ Outros

[illegible]

13 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 63.151 do 2º ORI de Franca/SP
Inscrição imobiliária	1.13.08.003.12.00
Medição "in loco"	Não foi realizada a medição no local. Trata-se de um vistoria externa.
Outros	-

14 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua Cláudio Poppi, nº 3453- Lote 21; Gleba 25, no bairro Chácara São Paulo, município de Franca/SP.

O imóvel avaliando é uma casa residencial com 1 (um) pavimento.

DIVISÃO DOS CÔMODOS:

O imóvel avaliando é composto de uma casa. Não foi possível descrever a divisão devido tratar-se de uma vistoria externa.

TERRENO:

Dados extraídos da matrícula, e constatações feitas "in loco", durante a vistoria. O terreno possui 5,00 metros de frente e uma área total de terreno de 150,00 m². Outrossim, o mesmo é regular, seco e situa-se acima do greide do logradouro.

OBSERVAÇÕES ADICIONAIS:**01- VÍNCULO DO IMÓVEL VISTORIADO COM A DOCUMENTAÇÃO:**

- O imóvel vistoriado vincula-se à Matrícula nº 63.151 do 2º ORI de Franca/SP. Conforme número de identificação informado na matrícula e confirmado in loco, assim foi possível o vínculo do imóvel vistoriado com toda documentação.

02- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

- Trata-se de uma casa residencial, com terreno em situação de meio de quadra, com formato regular e superfície seca. O terreno possui uma área térrea de 150,00 m², sendo 5,00 metros de frente e fundo por 30,00 metros de ambos os lados.

- **Edificação:** Para este laudo de avaliação adotou-se a área construída de 108,55 m², a qual está averbada na Matrícula de número 63.151 do 2º ORI de Franca/SP. Através das medidas de satélite, constatou-se que, provavelmente, não houve alteração da área construída do imóvel.

03- QUADRO DE ÁREAS:

Áreas da Matrícula nº 63.151 do 2º ORI de Franca/SP: Terreno: 150,00 m² (regular: 5,00 m x 30,00 m); Edificação: 108,55 m²

Área estimada no local: Terreno: 150,00 m²; Edificação: 108,55 m²

04- VISTORIA:

- Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, em função disso, a vistoria limitou-se ao levantamento e registro fotográfico da parte externa do imóvel, não sendo possível verificar as condições internas da edificação.

Avaliação para determinação do Valor de mercado de compra e venda com a finalidade de Garantia, feita pelo Método comparativo direto-tratamento por fatores. O laudo de avaliação possui Grau de fundamentação II (dois) e Grau de precisão III (três) com uma amplitude de 6,76%.

O laudo atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE, quando cabíveis.



Autor: Engº Michel Xavier Costa Oliveira

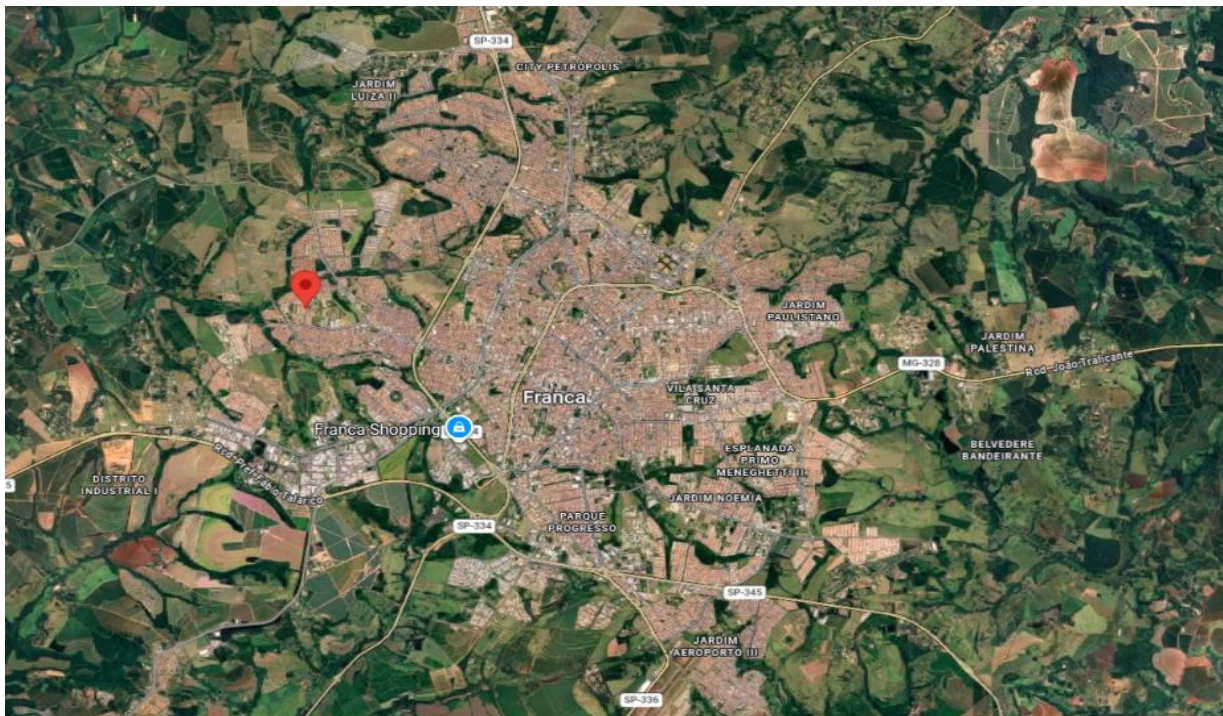
Crea: 196.626/D

Empresa: AgroCivil Engenharia Ltda.

Data: Uberlândia/MG, terça-feira, 16 de junho de 2026

15 - LOCALIZAÇÃO

20°31'24.1"S 47°26'33.4"W



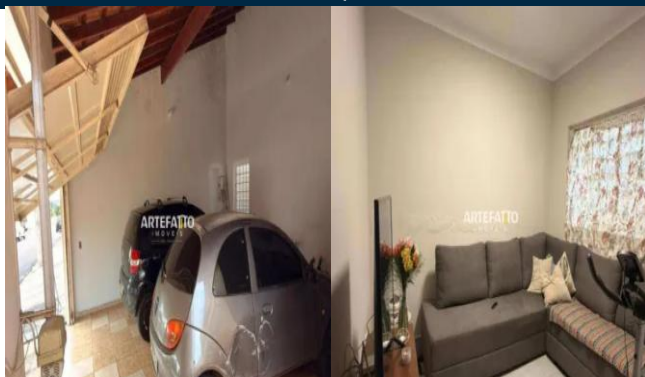
15.1 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

20°31'24.1"S 47°26'33.4"W



16- PESQUISA

16.1- ELEMENTOS DA PESQUISA- FOTOS



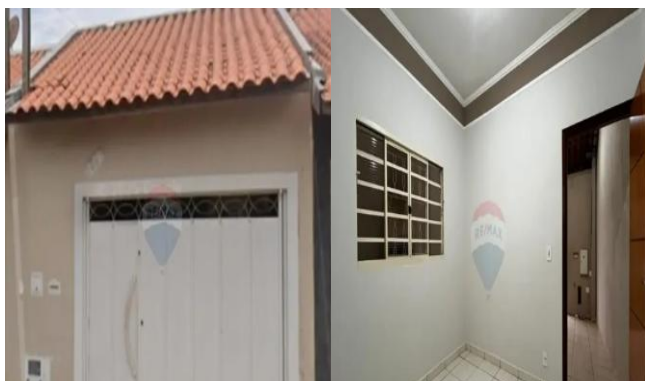
Elemento 01

PC	Idade aparente	EC	
Simples	20 ano (s)	Regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
27,13%			0,40 Km



Elemento 02

PC	Idade aparente	EC	
Simples	20 ano (s)	Regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
56,61%			0,60 Km



Elemento 03

PC	Idade aparente	EC	
Simples	25 ano (s)	Regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
-18,93%			0,90 Km



Elemento 04

PC	Idade aparente	EC	
Simples	35 ano (s)	Regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
48,32%			0,90 Km

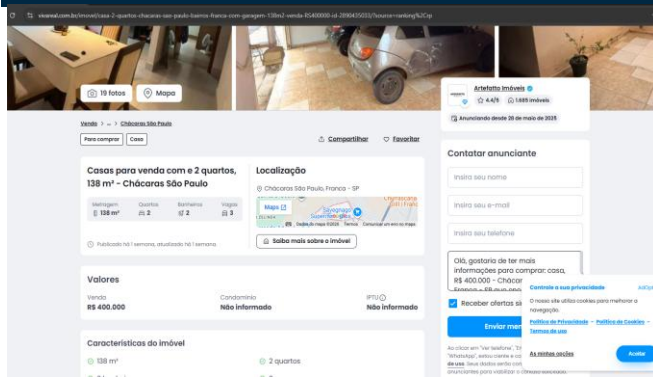


Elemento 05

Dist. Ao avaliando (Km)	1,10 Km
PC	Médio - Mínimo
Idade aparente	20 ano (s)
EC	Regular
% da variação da área em relação ao avaliando	10,55%

16- PESQUISA

16.1- ELEMENTOS DA PESQUISA- FOTOS



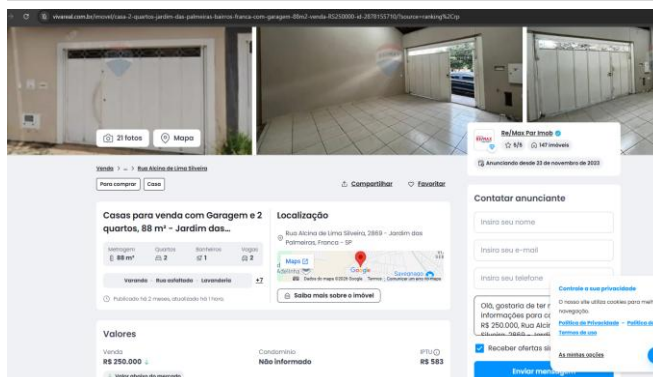
Elemento 01

Link

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-138m2-venda-R\\$400000-id-2890435033/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-138m2-venda-R$400000-id-2890435033/?source=ranking%2Crp)

Coordenada

20°31'31.0"S 47°26'37.2"W



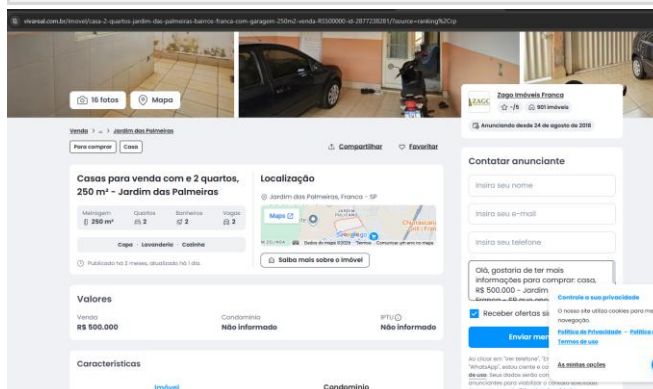
Elemento 03

Link

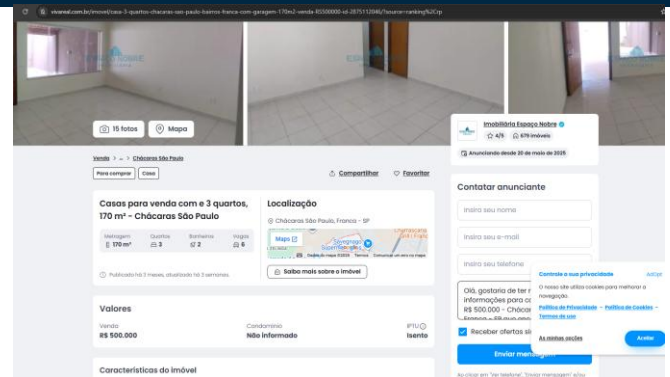
[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-com-garagem-88m2-venda-R\\$250000-id-2878155710/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-com-garagem-88m2-venda-R$250000-id-2878155710/?source=ranking%2Crp)

Coordenada

20°31'25.6"S 47°26'47.5"W



Elemento 05



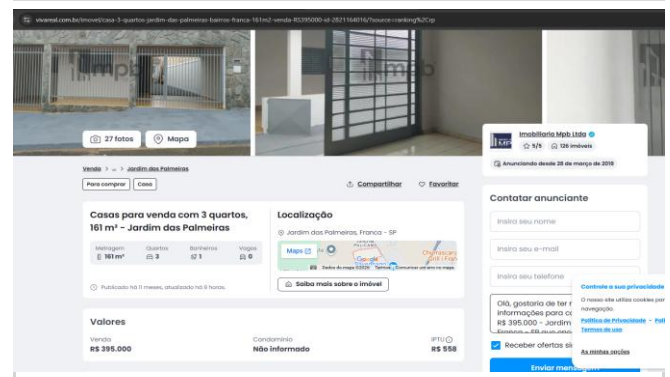
Elemento 02

Link

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-170m2-venda-R\\$500000-id-2875112046/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-170m2-venda-R$500000-id-2875112046/?source=ranking%2Crp)

Coordenada

20°31'21.3"S 47°26'26.1"W



Elemento 04

Link

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-161m2-venda-R\\$395000-id-2821164016/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-161m2-venda-R$395000-id-2821164016/?source=ranking%2Crp)

Coordenada

20°31'12.8"S 47°26'22.9"W



Link

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-com-garagem-250m2-venda-R\\$500000-id-2877238281/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-com-garagem-250m2-venda-R$500000-id-2877238281/?source=ranking%2Crp)

Coordenada

20°31'12.8"S 47°26'38.0"W

CUB/SP (R8-N) Maio/2026	R\$ 2.172,71 /m²
16.2 - PESQUISA IMOBILIÁRIA	

ELEMENTO COMPARATIVO 01			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	R. Pastor Paulo Fernandes de Carvalho		Bairro:	Chácara São Paulo	16-06-2026
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte	Artefatto Imóveis	(11) 91510-7642
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-138m2-venda-RS400000-id-2890435033/?source=ranking%2Crp			Referência: LU1864		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
138,00	Simples	20	Regular		
Área do terreno (m²)	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
182,00	R\$ 400.000,00	R\$ 2.898,55	2	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
0,40 Km	02 Dormitórios, 01 Suíte e 02 Vagas				

ELEMENTO COMPARATIVO 02			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	R. Manoel Igínio Leal,		Bairro:	Chácara São Paulo	16-06-2026
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte	Imobiliária Espaço Nobre	(16) 99169-7716
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-chacar-sao-paulo-bairros-franca-com-garagem-170m2-venda-RS500000-id-2875112046/?source=ranking%2Crp			Referência: CA009255		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
170,00	Simples	20	Regular		
Área do terreno (m²)	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
240,00	R\$ 500.000,00	R\$ 2.941,18	2	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
0,60 Km	02 Dormitórios, 01 Suíte e 02 Vagas				

ELEMENTO COMPARATIVO 03			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	Rua Alcina de Lima Silveira 2869		Bairro:	Jardim das Palmeiras	16-06-2026
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte	Re/Max Par Imob	(16) 99288-2425
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-com-garagem-88m2-venda-RS250000-id-2878155710/?source=ranking%2Crp			Referência: 780231007-112		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
88,00	Simples	25	Regular		
Área do terreno (m²)	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
125,00	R\$ 250.000,00	R\$ 2.840,91	2	0	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
0,90 Km	02 Dormitórios e 02 Vagas				

ELEMENTO COMPARATIVO 04			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	R. Profa. Cenira Figueiredo do Carmo		Bairro:	Jardim das Palmeiras	16-06-2026
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte	Imobiliária Mpb Ltda	(16) 99206-0858
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-161m2-venda-RS395000-id-2821164016/?source=ranking%2Crp			Referência: 1069		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
161,00	Simples	35	Regular		
Área do terreno (m²)	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
250,00	R\$ 395.000,00	R\$ 2.453,42	2	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
0,90 Km	02 Dormitórios, 01 Suíte e 02 Vagas				

ELEMENTO COMPARATIVO 05			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	R. Pedro Silveira		Bairro:	Jardim das Palmeiras	16-06-2026
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte	Zago Imóveis Franca	(16) 99107-3472
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-das-palmeiras-bairros-franca-com-garagem-250m2-venda-RS500000-id-2877238281/?source=ranking%2Crp			Referência: CA03928		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
120,00	Médio - Mínimo	20	Regular		
Área do terreno (m²)	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
250,00	R\$ 500.000,00	R\$ 4.166,67	2	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
1,10 Km	02 Dormitórios, 01 Suíte e 02 Vagas				

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

17 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	FATORES DE CORREÇÃO							VU/m² Hom.	Acumulado
		F.f.	F.l.	F.a.	F.p.c.	F dep	F.f.m.	Terreno		
1	R\$ 2.898,55	0,9500	1,0000	1,0618	1,0000	1,0000	1,0000	0,9528	R\$ 2.785,94	1,0117
2	R\$ 2.941,18	0,9500	1,0000	1,0577	1,0000	1,0000	1,0000	0,9429	R\$ 2.786,65	0,9973
3	R\$ 2.840,91	0,9500	1,0000	0,9489	1,0000	1,0578	1,0000	1,0466	R\$ 2.835,29	1,0505
4	R\$ 2.453,42	0,9500	1,0000	1,0505	1,0000	1,2142	1,0000	0,9381	R\$ 2.789,04	1,1966
5	R\$ 4.166,67	0,9500	1,0000	1,0254	0,8711	1,0000	1,0000	0,8801	R\$ 3.111,82	0,7861

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.l. = Fator Localização

F.a. = Fator Área

F.p.c. = Fator Padrão Construtivo

F dep = Fator Depreciação física

F.f.m. = Fator Frente Múltipla

F.E.=

P.C.=

E.C.=

A.E.=

Fator de equivalência

Padrão construtivo

Estado de conservação

Área equivalente

Somatório =

Média saneada =

Valor Unitário Homogeneizado =

Limite Inferior (-30%) =

Limite Superior (+30%) =

R\$ 14.308,74

R\$ 2.861,75

R\$ 2.861,75

R\$ 2.003,22

R\$ 3.720,27

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Edificação	FE	AE	PC	EC	PC	EC	Valor unitário (R\$ /m²)	Valor total 01
					Casa	20 ano(s)		
108,55 m²	1,00	108,55 m²	0,757	0,8344	Simplex	Regular	2.861,75	R\$ 310.642,75

Depreciação física

Itemizada	Estado de conservação	K	Foc	Padrão construtivo	Área (m²)	Valor unitário	Valor total
Edificação 01	Regular	0,793	0,8344	Simplex	108,55	2.861,75	R\$ 310.642,75

Itemizada	Terreno	Edificação averbada	Edificação não averbada	Total
Áreas (m²)	150,00	108,55	0,00	-
Valor/m²	600,58	2.031,84	0,00	2.861,75
Produto	R\$ 90.086,40	R\$ 220.556,35	R\$ 0,00	R\$ 310.642,75

Terreno

Área (m²)	Quota parte (%)	Valor/m²	Produto (R\$)
150,00	29,00%	600,58	R\$ 90.086,40

Edificação

Área (m²)	Quota parte (%)	Valor/m²	Produto (R\$)
108,55	71,00%	2.031,84	R\$ 220.556,35

Valor considerado para a avaliação

Valor de avaliação*	R\$ 311.000,00	trezentos e onze mil reais
	Valor/m²	2.865,04
Valor de liquidação forçada	R\$ 270.400,00	duzentos e setenta mil, quatrocentos reais
	Valor/m²	2.491,02

Valor de liquidez

Taxa de melhor aplicação + inflação:	15,00% ao ano
Taxa real ao mês:	1,17%
Velocidade de venda em meses:	12 meses
Fator de liquidez:	86,95%
Deságio:	13,05%

*Conforme ABNT NBR 14653-1:2019, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17.1 - HOMOGENEIZAÇÃO- QUADRO RESUMO

Elemento	Valor total		Quota parte		Valor unitário (R\$/m²)	
	Terreno	Edificação	Terreno	Edificação	Terreno	Edificação
1	R\$ 104.146,41	R\$ 295.853,59	26,04%	73,96%	572,23	2.143,87
2	R\$ 135.914,00	R\$ 364.086,00	27,18%	72,82%	566,31	4.137,34
3	R\$ 78.572,99	R\$ 171.427,01	31,43%	68,57%	628,58	1.948,03
4	R\$ 140.856,49	R\$ 254.143,51	35,66%	64,34%	563,43	1.578,53
5	R\$ 132.143,49	R\$ 367.856,51	26,43%	73,57%	528,57	3.065,47

Elemento	Valor total (R\$)	Área do terreno (m²)	Área construída (m²)	PC	Depreciação física			Idade aparente
					FOC	K	EC	
1	400.000,00	182,00	138,00	0,76	0,83	0,79	Regular	20 ano (s)
2	500.000,00	240,00	88,00	0,76	0,83	0,79	Regular	20 ano (s)
3	250.000,00	125,00	88,00	0,76	0,79	0,74	Regular	25 ano (s)
4	395.000,00	250,00	161,00	0,76	0,69	0,61	Regular	35 ano (s)
5	500.000,00	250,00	120,00	0,87	0,83	0,79	Regular	20 ano (s)

17.2 - GRAU DE ESPECIFICAÇÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o Grau de Fundamentação quanto o Grau de Precisão podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I. Quanto maior o grau, melhor a especificação do laudo.

Grau de Precisão: Depende exclusivamente das características do mercado de dos dados amostrais coletados.

Grau de fundamentação: Depende, além das características do mercado e dos dados amostrais coletados, do empenho do engenheiro avaliador.

17.2.1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a todos os fatores utilizados no tratamento.	Adoção de situação paradigma.	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados correspondentes aos fatores utilizados.	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores.	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2

*a- No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III e os demais, no mínimo no Grau II.	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II, e os demais, no mínimo no Grau I.	Todos, no mínimo, no Grau I.

17.2.2 - GRAU DE PRECISÃO COM UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

Descrição	Grau			Grau atingido
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80,00 % em torno da estimativa de tendência central	Menor ou igual a 30,00%	Menor ou igual a 40,00%	Menor ou igual a 50,00%	6,76%
Grau atingido na avaliação	III			

18 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

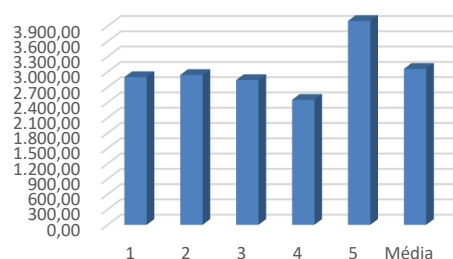
18.1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO- CASA

	Inicial	Final	
Desvio padrão	648,24	141,34	$X_{\text{mínimo}} = \text{Média Saneada} - t_{c.s} / n^{1/2}$
Coef. de Variação	21,18%	4,94%	R\$ 300.144,80
Média aritmética	R\$ 3.060,14	R\$ 2.861,75	$X_{\text{máximo}} = \text{Média Saneada} + t_{c.s} / n^{1/2}$
			R\$ 321.140,69
			Total de elementos pesquisados
			5
Intervalo de Confiança	Mínimo	-3,38%	t de students
	Máximo	3,38%	1,53
	Amplitude	6,76%	Intervalo mínimo
			-3,38%
Valor mínimo		R\$ 300.144,80	Intervalo máximo
Valor médio		R\$ 310.642,75	3,38%
Valor máximo		R\$ 321.140,69	

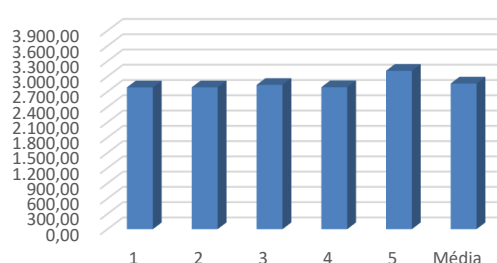
18.3- GRÁFICOS DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Preços observados (R\$/m²)	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)
1	R\$ 2.898,55	R\$ 2.785,94
2	R\$ 2.941,18	R\$ 2.786,65
3	R\$ 2.840,91	R\$ 2.835,29
4	R\$ 2.453,42	R\$ 2.789,04
5	R\$ 4.166,67	R\$ 3.111,82
Média	R\$ 3.060,14	R\$ 2.861,75
	Antes	Depois

Antes



Depois





AgroCivil Engenharia Ltda (CNPJ: 23.314.140/0001-30)

Cooperativa de Crédito Credicoapec (CNPJ: 67.096.909/0001-66) | Nº processo: 63151

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Placa da rua



Logradouro

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Vizinho direita

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação vizinh direita



Vizinho esquerda

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação vizinho esquerda



Fachada avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Identificação avaliando



Avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando



Avaliando



AgroCivil Engenharia Ltda (CNPJ: 23.314.140/0001-30)

Cooperativa de Crédito Credicopec (CNPJ: 67.096.909/0001-66) | Nº processo: 63151

ANEXO B | CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ANEXO B | CERTIDÃO DE MATRÍCULA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

63.151

Ficha

01FRANCA, **24 de março de 2011**

Protocolo nº 113.549 de 08.02.2011.

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, constituído pelo lote nº 21, da gleba nº 25 da **CHÁCARA SÃO PAULO**, com frente para a **RUA CLÁUDIO POPPI**, medindo 5,00 m de frente; no fundo medindo 5,00 m e confrontando com o lote nº 15; do lado direito medindo 30,00 m e confrontando com o lote nº 20; do lado esquerdo medindo 30,00 m e confrontando com a Gleba nº 24, de propriedade de Fausto de Souza Centeno, encerrando a área de 150,00 m².
(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.003.12.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIOS: EMÍLIO RODRIGUES GARCIA, RG nº 5.750.864-SSP-SP, CPF nº 156.146.208-00, advogado, e sua mulher ENOY NERY RODRIGUES, RG nº 1.913.538 SSP-SP, CPF nº 175.456.708-84, aposentada, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Estados Unidos, 1516, Jardim Consolação, cidade de Franca-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M/49.964 de 25.05.2006 e R. 08 de 24.03.2011 da M/49.964 deste Oficial de Registro de Imóveis.

A SUBSTITUTA DO OFICIAL:

(FÁTIMA APARECIDA DE CASTRO GARCIA)

Av. 1/63.151 - (alteração de cadastro)

em 11 de dezembro de 2017. Protocolo nº 179.720 de 08/11/2017.

Pela Escritura Pública de 28 de setembro de 2011, lavrada pelo Cartório de Notas de Claraval-MG, Livro nº 190 Folhas nº 184 e Certidão de Valor Venal nº 104249, emitida em 08.11.2017, pela Internet, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº de **CONTRIBUINTE 1.13.08.003.33.00**.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELÍCIO FERREIRA DE AZEVEDO)

R. 2/63.151 - (compra e venda)

em 11 de dezembro de 2017. Protocolo nº 179.720 de 08/11/2017.

Pela Escritura Pública mencionada na Av. 01, os proprietários **EMÍLIO RODRIGUES**

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:
<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=181C9688-129C-4C5A-BF87-B1725E7E9141> 181C9688

CNM: 123828.2.0063151-87

Matrícula

63.151

Ficha

01

Verso

GARCIA e sua mulher **ENYOY NERY RODRIGUES**, residentes e domiciliados na Rua José Abrahão Silva, 2321, Parque Progresso, na cidade de Franca-SP, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 15.000,00, a **OLIVALDO BENTO DA SILVA**, RG nº 38.552.142-SSP-MG, CPF nº 911.221.988-68, autônomo, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **REGINA MARA DA SILVA**, RG nº 3.632.659-SSP-MG, CPF nº 817.121.387-15, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Cláudio Poppi, 3453, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 3/63.151 - (óbito)

em 24 de janeiro de 2018. Protocolo nº 181.856 de 17/01/2018.

Pelo Requerimento de 10 de janeiro de 2018 e Certidão de Óbito matrícula nº 122754.01.55.2014.4.00036.300.0016492-47, extraída do Termo nº 16492, lavrado às Folhas nº 300 do Livro C-0036, fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito de Franca-SP, aos 19.11.2014, procedo à presente averbação para constar o óbito de **OLIVALDO BENTO DA SILVA**, ocorrido em 18 de novembro de 2014.

A ESCRIVENTE:

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 4/63.151 - (construção)

em 24 de janeiro de 2018. Protocolo nº 181.856 de 17/01/2018.

Pelo Requerimento mencionado na Av. 03, Certidão nº 109538, expedida em 04.12.2017, pela Prefeitura Municipal local e Certidão de Valor Venal nº 5993, emitida em 24.01.2018, pela Internet, procedo à presente averbação para constar que no terreno matriculado foi edificada uma casa residencial que recebeu o nº 3453 da Rua Cláudio Poppi, com 108,55 m² de área construída, concluídos em 22.10.2003 e em 25.04.2016 e cadastrados nas mesmas datas. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000082018-88888088, emitida em 10.01.2018, pela Internet, válida até 09.07.2018. Valor base de cálculo da construção R\$ 144.289,00.

continua na ficha 02

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=181C9688-129C-4C5A-BF87-B1725E7E9141> 181C9688

CNM: 123828.2.0063151-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

63.151

Ficha

02

FRANCA, **24 de janeiro de 2018**

A ESCRIVENTE:

(KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 5/63.151 - (retificação)

em 26/10/2020. Prenotação nº 207.911 de 25/08/2020. Selo Digital: 1238283E11448800207911200

Pelo Formal de Partilha expedido em 24 de julho de 2020, pela 3ª Vara de Família e das Sucessões da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da mesma Vara, Dr. Frederico Augusto Monteiro de Barros, Cédula de Identidade, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e nos termos do artigo 213, I "g", da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação para constar que o órgão expedidor e a Unidade de Federação do RG de **OLIVALDO BENTO DA SILVA** é a **Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo**, e não como constou. Foram deferidos os benefícios da gratuidade da Assistência Judiciária, conforme decisão proferida em 06 de maio de 2019.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 6/63.151 - (partilha)

em 26/10/2020. Prenotação nº 207.911 de 25/08/2020. Selo Digital: 1238283E11448F0020791120M

Pelo Formal de Partilha mencionado na Av. 05, extraído dos autos (processo nº 1011431-47.2019.8.26.0196) de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Olivaldo Bento da Silva, que era portador do RG nº 38.552.142-X-SSP-SP, filho de Sebastião Bento da Silva e Efigênia Cristina do Rosário, nascido em 10.02.1950, residente e domiciliado na Rua Cláudio Poppi, 3453, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP, CEP: 14406-603, já qualificado, tendo sido a partilha homologada por sentença proferida em 11 de junho de 2019, que teve seu trânsito em julgado em 17 de junho de 2019, o imóvel objeto desta matrícula, **foi partilhado** na seguinte proporção: à viúva meeira **REGINA MARA DA SILVA**, portadora do RG nº 3.632.659-SSP-MG e do RG nº 58.411.966-5-SSP-SP, filha de Fioravante Ribeiro de Souza e Maria Nedete de Souza, nascida em 27.07.1957, aposentada, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada na Rua Cláudio Poppi, 3453, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP, CEP: 14406-603, já qualificada, **uma parte ideal correspondente a 1/2** e aos herdeiros

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=181C9688-129C-4C5A-BF87-B1725E7E9141> 181C9688

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

CNM: 123828.2.0063151-8

Matrícula

63.151

Ficha

02

Verso

filhos **ADRIANO RIBEIRO DA SILVA**, RG nº 57.606.201-7-SSP-SP, CPF nº 545.578.871-04, filho de Olivaldo Bento da Silva e Regina Maria da Silva, nascido em 19.10.1974, brasileiro, divorciado, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Avenida Santa Cruz, 3255, apto. 108, bloco 31, Vila Santa Cruz, na cidade de Franca-SP, CEP: 14403-500, e **RAFAEL RIBEIRO DA SILVA**, RG nº 42.202.102-SSP-SP, CPF nº 333.207.638-81, filho de Olivaldo Bento da Silva e Regina Mara da Silva, nascido em 30.08.1985, brasileiro, solteiro, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Rua Cláudio Poppi, 3453, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP, CEP: 14406-603, **uma parte ideal correspondente a 1/4, cada um**. Apresentou Certidão de Homologação nº 67681612, expedida em 19.10.2020, pela Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo. Valor econômico da transação: R\$ 36.721,44. Valor tributário do imóvel - venal: R\$ 37.657,88. Valor do bem para imposto de transmissão: R\$ 36.721,44. Base de cálculo para fins de registro, incidente apenas sobre o valor do patrimônio transferido, excluído o valor da meação do cônjuge sobrevivente. Valor econômico da transação (1/2): R\$ 18.360,72. Valor tributário do imóvel - venal (1/2): R\$ 18.828,94. Valor base de cálculo para imposto de transmissão (1/2): R\$ 18.360,72. Foram deferidos os benefícios da gratuidade da Assistência Judiciária, conforme decisão proferida em 06 de maio de 2019. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 7/63.151 - (compra e venda)

em 29/05/2023. Prenotação nº 234.058 de 17/05/2023. Selo Digital: 1238283211B0290023405823K

Pela Escritura Pública de 15 de maio de 2023, Livro nº 1552 Folhas nº 200/202 e Ata Retificativa de Escritura Pública de 17 de maio de 2023, Livro nº 1552 Folhas nº 224, lavradas pelo 1º Tabelião de Notas de Franca-SP, os proprietários **REGINA MARA DA SILVA**, do lar; **ADRIANO RIBEIRO DA SILVA**, comerciante, e **RAFAEL RIBEIRO DA SILVA**, industrial, maior, já qualificados, **venderam** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 46.700,00, a **ALDEMIRO FICHER**, RG nº 40.823.298-SSP-SP, CPF nº 556.151.479-20, filho de José Ficher e Maria de Lourdes Pais, nascido em 17.01.1966, brasileiro, comerciante, casado sob o regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, nos termos do artigo nº 183 do Código Civil Brasileiro de 1916, com **SANDRA VIEIRA FICHER**, RG nº

continua na ficha 03



Para verificar a autenticidade, acesse:

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=181C9688-129C-4C5A-BF87-B1725E7E9141_181C9688

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula
63.151

Ficha
03

FRANCA, 29 de maio de 2023

59.654.662-2-SSP-SP, CPF nº 737.129.819-53, filha de Juscelino Vieira dos Santos e Rosa Roque dos Santos, nascida em 17.01.1970, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Alonso Rosa de Souza, 1180, Jardim Jacintho Nery, Franca-SP, CEP: 14406-605, ambos com endereço eletrônico não informado. Consta do instrumento declaração dos outorgantes, nos termos da Lei nº 9.278/1996 e artigo 1.723 do Código Civil Brasileiro, de que *não se enquadram nas restrições quanto ao reconhecimento de união estável*. **Valores:** Valor da transação: R\$ 46.700,00. Valor Venal: R\$ 46.657,24. Valor para imposto de transmissão: R\$ 46.700,00. **Forma de Pagamento:** sendo, o valor da transação, pago em moeda corrente nacional, do qual foi dado plena e irrevogável quitação. Registro em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(MAIRA DA CUNHA FELICIO FERREIRA DE AZEVEDO)

Av. 8/63.151 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 16/11/2023. Prenotação nº 239.134 de 01/11/2023. Selo Digital: 1238283E11FA640023913423H

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, **a presente matrícula recebeu o número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0063151-87)**. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

R. 9/63.151 - (alienação fiduciária)

em 16/11/2023. Prenotação nº 239.134 de 01/11/2023. Selo Digital: 1238283211FA6500239134233

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 848026, emitida em 31 de outubro de 2023, em Franca-SP, o **avalista e garantidor fiduciante: ALDEMIRO FICHER**, diretor geral de empresa e organizações, e seu cônjuge a **anuenta e garantidora fiduciante: SANDRA VIEIRA FICHER**, residentes e domiciliados na Rua Artur Cândido de Oliveira, 2275, Villágio Mundo Novo, Franca-SP, CEP: 14408-090, já qualificados, na qualidade de

Modelo 01

continua no verso



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=181C9688-129C-4C5A-BF87-B1725E7E9141> 181C9688

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Matrícula

63.151

Ficha

03

Verso

123828.2.0063151-87

devedores fiduciantes, **alienaram fiduciariamente**, transferindo a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICOCAPEC** (nome fantasia: SICOOB CREDICOCAPEC), CNPJ nº 67.096.909/0001-66, NIRE JUCESP nº 35400022051, com sede na Avenida Wilson Sábio de Mello, 2770, Distrito Industrial, Franca-SP, CEP: 14406-052, endereço eletrônico pa06@credicocapec.com.br, representante legal e beneficiário final: não identificados no título, para garantia da dívida e cumprimento das obrigações do presente título. Comparece ainda, na qualidade de **emitente: BOMBA SUCATA LTDA** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 22.408.167/0001-29, NIRE JUCESP nº 35229004597, com sede na Rodovia Prefeito Fábio Talarico, s/nº, Sítio Santo Antônio, Parque do Quinhão 05, Km 43, Franca-SP, CEP: 14406-605, endereço eletrônico icone@netsite.com.br, representante legal: Rogério Junior Ficher, adiante qualificado, beneficiário final: não identificado no título; como **avalistas: ROGÉRIO JUNIOR FICHER**, CPF nº 325.199.718-19, filho de Aldemiro Fisher e Sandra Vieira dos Santos, brasileiro, diretor geral de empresa e organizações, endereço eletrônico bombasucata@hotmail.com, assistido por seu cônjuge a **anuenta ERIZELLY DOS SANTOS GONÇALVES FICHER**, CPF nº 335.803.258-25, filha de Carlos Antônio Gonçalves e Maria dos Santos Gonçalves, brasileira, administradora, endereço eletrônico mirodefischer@yahoo.com.br, residentes e domiciliados na Rua Rio Juruá, 1437, Residencial Amazonas, Franca-SP, CEP: 14406-030, prestando sua outorga uxória; **A R FICHER SUCATAS LTDA** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 12.028.316/0001-70, NIRE JUCESP nº 35224114378, com sede na Rua Alonso Rosa de Souza, 1180, Chácara São Paulo, Franca-SP, CEP: 14406-605, endereço eletrônico bombasucata@hotmail.com, representante legal: Aldemiro Ficher, já qualificado, beneficiário final: não identificado no título; **SILAS FELIPE FICHER 38668361805** (nome fantasia: BOMBA SUCATA), CNPJ nº 29.075.741/0001-13, NIRE JUCESP nº 35826022072, com sede na Rodovia Prefeito Fábio Talarico, s/nº, Distrito Industrial Antônio Della Torre, Km 43, Condomínio Junqueira, Chácara 02, Franca-SP, CEP: 14406-050, endereço eletrônico bombasucata@hotmail.com, representante legal: Silas Felipe Ficher, adiante qualificado, beneficiário final: dispensado por tratar-se de empresário individual, e **SILAS FELIPE FICHER**, RG nº 49.172.636-3-SSP-SP, CPF nº 386.683.618-05, filho de Aldemiro Ficher e Sandra Vieira Ficher, brasileiro, diretor geral de empresa e organizações, solteiro, residente e domiciliado na Rua Artur Cândido de Oliveira, 2275, Villágio Mundo Novo, Franca-SP, CEP: 14408-090, endereço eletrônico bombasucata@hotmail.com. **Valor total da dívida financiada: R\$ 197.441,22. Destinação do Mútuo: Não declarada. Taxa de Juros e encargos**

continua na ficha 04



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=181C9688-129C-4C5A-BF87-B1725E7E9141> 181C9688

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Leg.

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

63.151

Ficha

04

CNM

123828.2.0063151-87

incidentes: efetiva de juros remuneratórios de 0,3300% a.m. e 4,0326% a.a. na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações, natureza/origem dos recursos: empréstimo - capital de giro, sistema de amortização: SAC Decrescente. **Forma, Local e Meio de Pagamento:** 72 parcelas mensais, vencendo a primeira parcela em 27.11.2023, com débito em conta corrente, pagáveis na praça de Franca-SP. **Prazo de carência para expedição de intimação:** 60 dias, contados da data do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Valor de avaliação do imóvel para efeito de leilão:** R\$ 300.000,00. **Outorga de Procurações:** não declarado no título. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes da cédula, que fica arquivada neste Oficial de Registro de Imóveis. Registro em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FARIA)

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

Modelo 01



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=181C9688-129C-4C5A-BF87-B1725E7E9141> 181C9688

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

63.151

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
2º Oficial de Registro de Imóveis de Franca
 CNS nº 12382-8

PROTOCOLO Nº
464575

Bel. José Carlos Capra, Oficial Delegado do 2º Registro de Imóveis de Franca-SP, CERTIFICA e dá fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº **63151** (CNM - **123828.2.0063151-87**), foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73, retrata a situação jurídica desta matrícula desde 22 de julho de 1986, data de instalação desta 2ª Circunscrição Imobiliária, até o último dia útil anterior à data de expedição da presente certidão, reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados. **CERTIFICA** mais que para a lavratura de atos notariais, o prazo de validade desta certidão será de 30 (trinta) dias da data de sua expedição (art. 1º, IV, Decreto 93240/86). **Certidão emitida e assinada sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2/2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º da Lei nº 6.015/1973.**

O conteúdo da certidão é verdadeiro e autêntico.

Franca, 07 de maio de 2025.

Certidão conferida e assinada digitalmente por **DOUGLAS VICTOR DE OLIVEIRA – Escrevente Autorizado.**

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Oficial	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Secretaria da Fazenda	R\$	8,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Ministério Público	R\$	2,12
Município	R\$	2,21
Total	R\$	75,05

*Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2022

*Certidão margeada no título.



Selo Digital: 1238283C316B2800464575251

A presente certidão atende aos termos do artigo 7º, V, do Provimento CG nº 30/2018 da Corregedoria Geral de Justiça, publicado no DJE de 31/08/2018 e às Especificações dos Requisitos do Software do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Pode ter sua autenticidade e procedência, assim como a aferição dos atos e valores praticados, consultado no portal: <https://selodigital.tjsp.jus.br>.

Rua Diogo Feijó, 2141, Estação - Franca/SP - CEP 14405-212 - (16) 3712-0500 - 2ri.franca@regstral.com.br - www.regstral.com.br

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Para verificar a autenticidade, acesse:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=181C9688-129C-4C5A-BF87-B1725E7E9141> 181C9688