



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:	9 de setembro de 2026		
	Horário:	13:00		
Solicitante:	Sicoob Credicoapec- Cooperativa de Crédito			
Processo:	Matrícula 40.583			
Proponente:	Sicoob Credicoapec- Cooperativa de Crédito			
Endereço:	Travessa Madre Rita	Nº	921	
Complemento:	Lote 08, Quadra A			
CEP:	14400264			
Bairro:	Village de São Vicente			
Cidade:	Franca			
UF:	SP			



2 - AVALIAÇÃO

Valor de avaliação:		R\$ 1.921.000,00
Valor unitário (R\$/m²):	4.762,02	<i>um milhão, novecentos e vinte e um mil reais</i>
Valor de liquidação forçada:		R\$ 1.558.000,00
Fator de Liquidez:	81,10%	<i>um milhão, quinhentos e cinquenta e oito mil reais</i>
Valor unitário (R\$/m²):	3.862,17	

3 - FOLHA RESUMO

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	
MATRÍCULA	TIPO DO IMÓVEL
Nº40.583 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca - SP.	Casa

Proponente
Sicoob Credicoapec- Cooperativa de Crédito

Solicitante
Sicoob Credicoapec- Cooperativa de Crédito

Datas	
DATA DA VISTORIA	ENTREGA DO LAUDO
09/09/2026	10/09/2026

Quadro de áreas			
Itemizada	Averbada (m²)	Não averbada (m²)	Total (m²)
Edificação	403,40	0,00	403,40
Terreno		360,00	
Fração ideal (%)		100,00	

Quadro de edificação				
	Estado de conservação	Idade aparente	Área (m²)	Padrão construtivo
Área:	Regular	5 ano (s)	403,40	Fino

Itemizada	Terreno	Edificação averbada	Edificação não averbada	Total
Áreas (m²)	360,00	403,40	0,00	-
Valor/m²	1.195,96	3.694,10	0,00	4.761,40
Produto	R\$ 430.547,04	R\$ 1.490.201,79	R\$ 0,00	R\$ 1.920.748,83

Valor de avaliação*		R\$ 1.921.000,00	um milhão, novecentos e vinte e um mil reais
		Valor/m²	4.762,02

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.

02- Valor de Avaliação*: Para fins de garantia, considera-se o valor do terreno acrescido do valor da área construída regularizada/averbada, não sendo computado o valor de áreas construídas não averbadas.

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):	360,00 m²
Frente / Testada (m):	12,00 m
Fração Ideal (%):	100,00 %

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

6 – EDIFICAÇÃO**6.1- Áreas das benfeitorias:**

Área:	
Idade aparente:	5
Estado de Conservação:	Regular
Uso:	Residencial
Ocupação:	Unifamiliar
Vocação:	Casa
Padrão Construtivo:	Fino
Área 01:	403,40 m²

6.2- Resumo:

Vocação do imóvel: residencial

Pavimentos: 2 pavimento (s)

Área construída			
Averbada:	403,40 m²	Não averbada:	0,00 m²
Total:	403,40 m²		

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1. O imóvel encontra-se ocupado?**

Sim, o imóvel encontra-se ocupado.

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

Não há condomínio formal, imóvel isolado.

8 – DADOS TÉCNICOS DO LAUDO

Objetivo: Valor de mercado de compra e venda **Finalidade:** Fins contábeis

Método de avaliação: Método evolutivo (comparativo direto com tratamento por fatores)

8.1- Especificação da avaliação:

Grau de fundamentação*: II (dois)

Grau de precisão*: III (três) **Amplitude:** 13,67%

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:

Alto

Nível de Demanda:

Médio/Normal

Absorção (Liquidez):

Média (12 a 24 meses)

O mercado imobiliário na cidade de Osasco/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:	366.534 habitantes

Franca/SP é um importante município do nordeste paulista e polo regional de comércio, serviços, indústria e agronegócio. Destaca-se nacionalmente pela indústria calçadista e pela produção de café da região da Alta Mogiana. Possui infraestrutura urbana consolidada e exerce importante influência econômica sobre os municípios do entorno.

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

- 1- Densidade de ocupação da região: Média
- 2- Padrão Econômico: Médio
- 3- Distribuição da ocupação: Horizontal e Vertical
- 4- Transporte Coletivo: Ônibus
- 5- Equipamento Comunitário: ☒ Praças ☒ Hospitais ☒ Quadra poliesportiva ☒ Shoppings ☒ Escola
- 6- Intensidade de Tráfego (Transporte): Média
- 7- Principais Polos de Influência: Parque de Exposições Fernando Costa, Franca Shopping, Shopping do Calçado, Museu Histórico José Chiachiri
- 8- Principais Vias de Acesso: Avenida Presidente Vargas, Avenida Dr. Hélio Palermo, Avenida Major Nicácio, Avenida Dr. Alonso y Alonso

10.2 - LOCALIZAÇÃO DA CIDADE



11 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

9.1. Foi realizada a vistoria interna?

Não, foi realizada vistoria externa no imóvel avaliando.

9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade?

-

Se não, por quê?

Não foi possível realizar a vistoria interna, desta forma, não há como verificar se o imóvel possui habitabilidade internamente.

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 aceito como garantia.

Se não, por quê?

-

12 - MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

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 |

12.2 Características da Unidade Avalianda

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
VISTORIA EXTERNA					

13 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Nº40.583 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca - SP.
IPTU	Não fornecido.
Medição "in loco"	Sim, foi realizada a medição "in loco".
Outros	-

14 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para uma casa residencial situada na Travessa Madre Rita, nº 921, Lote 01, Quadra 18, bairro Village de São Vicente, município de Franca - SP.

TERRENO:

Dados extraídos da matrícula, o terreno possui 12,00 metros de frente e uma área total de terreno de 360,00 m². Outrossim, o mesmo é regular, seco e situa-se acima do greide do logradouro.

EDIFICAÇÃO:

O imóvel avaliando é uma casa residencial, a qual possui uma área construída de 403,40 m², conforme avervação na certidão de matrícula nº 40.583 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca - SP.

OBSERVAÇÕES ADICIONAIS:**01- VÍNCULO DO IMÓVEL VISTORIADO:**

- O imóvel vistoriado vincula-se à matrícula nº 14.877 1º CRI de Osasco - SP. Conforme número de identificação e características informadas na matrícula e constatadas "in loco", foi possível estabelecer o vínculo do imóvel com a documentação apresentada.

02- QUADRO DE ÁREAS:

- Áreas da Matrícula nº 40.583 da 1º CRI de Franca - SP: Terreno: 360,00 m², Construção: 403,40 m².

03- VISTORIA EXTERNA:

- A vistoria foi realizada somente pela parte externa do imóvel, não sendo possível acessar o interior das instalações e edificações existentes. Dessa forma, não foi possível verificar o estado de conservação interno, instalações, acabamentos e possíveis patologias ou problemas construtivos que eventualmente possam existir nas áreas internas. As condições das benfeitorias foram consideradas com base no que foi possível observar externamente durante a vistoria.

Avaliação para determinação do Valor de mercado de compra e venda com a finalidade de Fins contábeis, feita pelo Método evolutivo (comparativo direto com tratamento por fatores). O laudo de avaliação possui Grau de fundamentação II (dois) e Grau de precisão III (três) com uma amplitude de 13,67%.

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

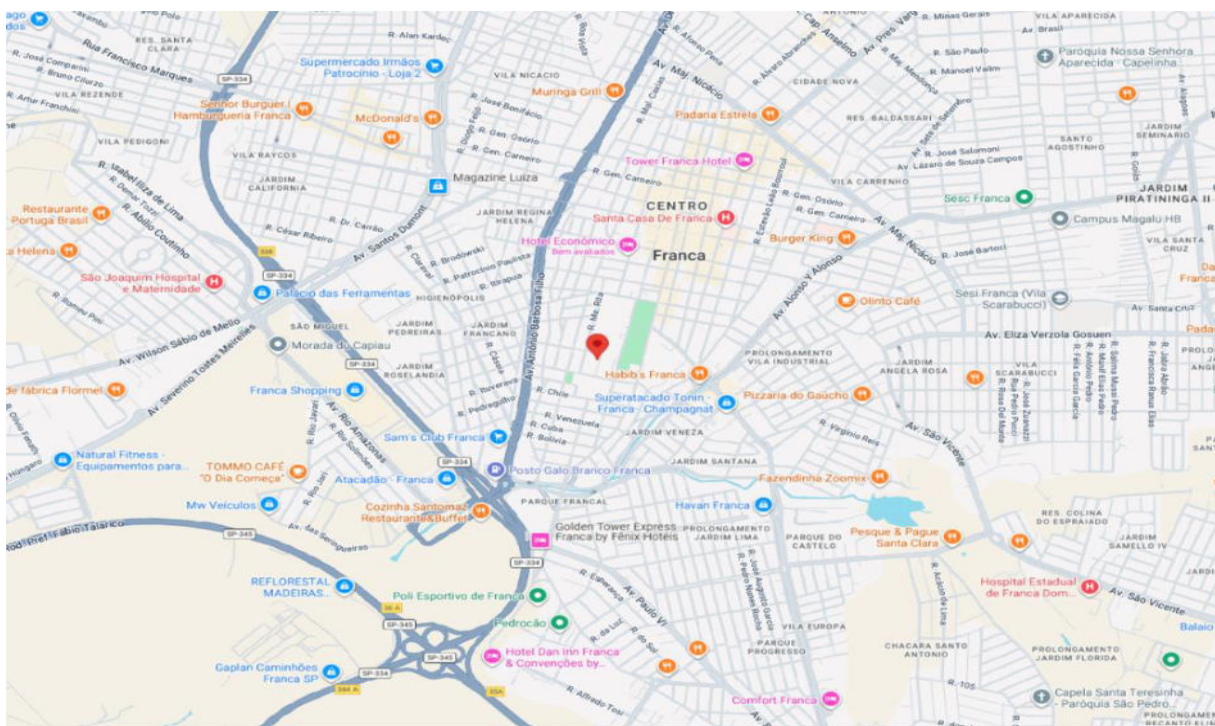


MICHEL
XAVIER
COSTA
OLIVEIRA:
08567977
665

Assinado de
forma digital
por MICHEL
XAVIER COSTA
OLIVEIRA:08567
977665
Dados:
2026.09.10
06:49:11 -03'00'

Autor: Engº Michel Xavier Costa Oliveira
Crea: 196.626/D
Empresa: AgroCivil Engenharia Ltda.
Data: Uberlândia/MG, quinta-feira, 10 de setembro de 2026

15 - LOCALIZAÇÃO

 $20^{\circ}32'42.9''S$ $47^{\circ}24'18.5''W$ 

15.1 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

$20^{\circ}32'42.9''S$ $47^{\circ}24'18.5''W$



16- PESQUISA

16.1- ELEMENTOS DA PESQUISA- FOTOS



Elemento 01

PC	Idade aparente	EC	
-	0 ano (s)	-	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
-14,78%			0,32 Km



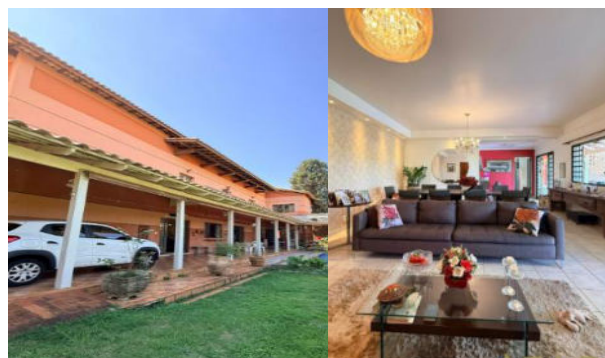
Elemento 02

PC	Idade aparente	EC	
-	0 ano (s)	-	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
-35,56%			0,47 Km



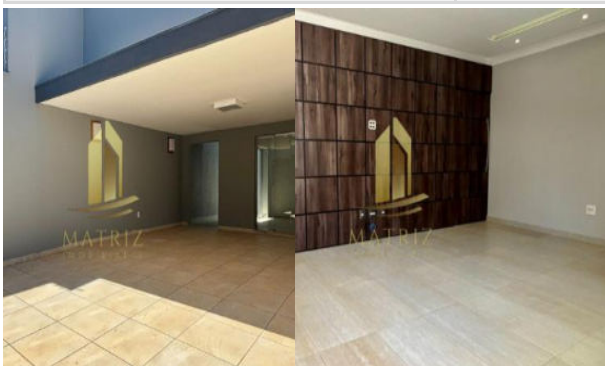
Elemento 03

PC	Idade aparente	EC	
-	0 ano (s)	-	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
-20,00%			0,46 Km



Elemento 04

PC	Idade aparente	EC	
Simples	15 ano (s)	Regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
83,33%			0,25 Km



Elemento 05

Dist. Ao avaliando (Km)	0,37 Km
PC	Fino
Idade aparente	10 ano (s)
EC	Regular
% da variação da área em relação ao avaliando	-5,00%

16- PESQUISA

16.1- ELEMENTOS DA PESQUISA- FOTOS



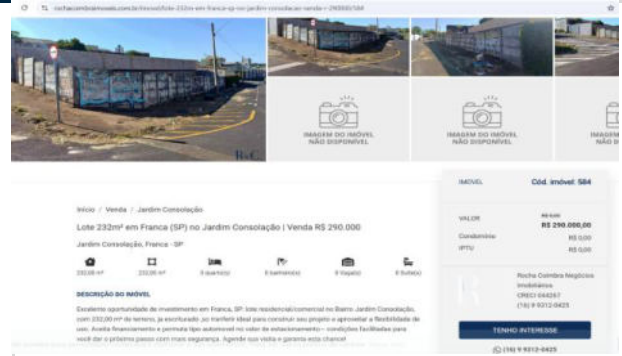
Elemento 01

Link

<https://www.agnelloimoveis.com.br/comprar/Franca/Terreno/Em-bairro/Jardim-Consolacao/8878>

Coordenada

20°32'51.2"S 47°24'25.5"W



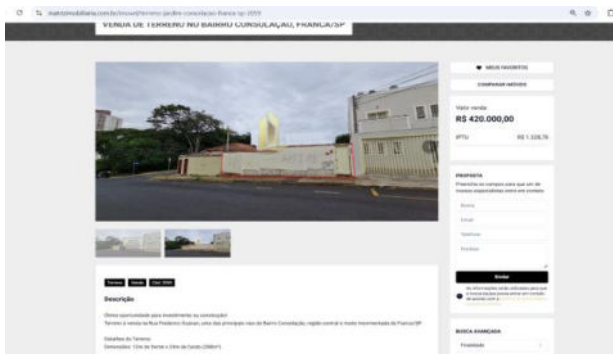
Elemento 02

Link

<https://www.rochacoimbramoveis.com.br/imovel/lote-232m-em-franca-sp-no-jardim-consolacao-venda-r->

Coordenada

20°32'54.2"S 47°24'29.4"W



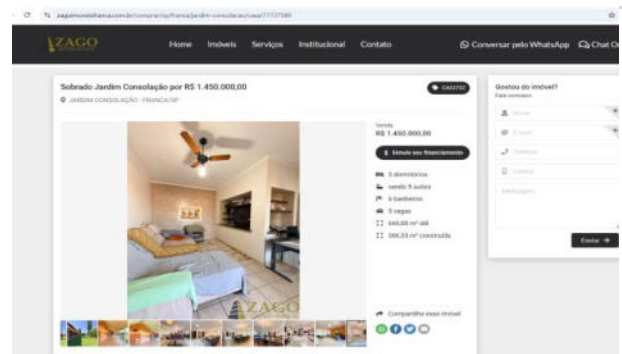
Elemento 03

Link

<https://matrizimobiliaria.com.br/imovel/terreno-jardim-consolacao-franca-sp-2059>

Coordenada

20°32'57.9"S 47°24'18.6"W



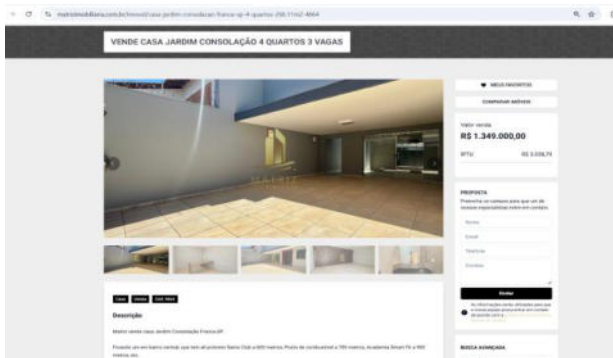
Elemento 04

Link

<https://zagoimoveisfranca.com.br/comprar/sp/franca/jardim-consolacao/casa/77737589>

Coordenada

20°32'51.0"S 47°24'22.1"W



Link

<https://matrizimobiliaria.com.br/imovel/casa-jardim-consolacao-franca-sp-4-quartos-266.11m2-4664>

Coordenada

20°32'52.8"S 47°24'24.3"W

Elemento 05

16.2 - PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTO COMPARATIVO 01					Tipo: Terreno		Uso: Residencial		
Endereço: Rua Couto Magalhães				Bairro: Jardim Consolação			12/agosto/2026		
Cidade: Franca		UF: SP		Fonte: Agnello Imóveis			(16) 3711-0000		
https://www.agnelloimoveis.com.br/comprar/Franca/Terreno/Em-bairro/Jardim-Consolacao/8878							Referência: 8878		
Área Construída (m²)		Padrão Construtivo		Idade		Estado de Conservação			
0,00		-		0		-			
Área de Terreno (m²)		Testada (m)	Situação	Topografia			Consistência		
306,80		12,00	Meio de quadra	Caído para os fundos até 5%			Seco		
Status:		Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²
Oferta		R\$ 420.000,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 420.000,00		R\$ 1.368,97
Dormitórios		Suítes	Vagas	Descrição resumida					
-		-	-	Terrenos sem benfeitorias					

ELEMENTO COMPARATIVO 02					Tipo: Terreno		Uso: Residencial		
Endereço: Rua Venezuela				Bairro: Jardim Consolação			12/agosto/2026		
Cidade: Franca		UF: SP		Fonte R&C Negócios Imobiliários			(16) 99312-0425		
https://www.rochacoimbramoveis.com.br/imovel/lote-232m-em-franca-sp-no-jardim-consolacao-venda-r-290000/584							Referência: 584		
Área Construída (m²)		Padrão Construtivo		Idade		Estado de Conservação			
0,00		-		0		-			
Área de Terreno (m²)		Testada (m)	Situação	Topografia			Consistência		
232,00		15,00	Esquina	Em alicie até 10 %			Seco		
Status:		Valor de Venda		Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²
Oferta		R\$ 290.000,00		R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 290.000,00		R\$ 1.250,00
Dormitórios		Suítes	Vagas	Descrição resumida					
-		-	-	Terrenos sem benfeitorias					

ELEMENTO COMPARATIVO 03					Tipo: Terreno		Uso: Residencial						
Endereço:		Rua Frederico Ozanan			Bairro:		Jardim Consolação		12/agosto/2026				
Cidade:		Franca		UF:		SP		Fonte		Matriz Imobiliária		(16) 3111-7532	
https://matrizimobiliaria.com.br/imovel/terreno-jardim-consolacao-franca-sp-2059										Referência:		2059	
Área Construída (m²)		Padrão Construtivo			Idade		Estado de Conservação						
0,00		-			0		-						
Área de Terreno (m²)		Testada (m)	Situação	Topografia				Consistência					
288,00		12,00	Meio de quadra	Plano				Seco					
Status:		Valor de Venda			Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²		Valor do Terreno		Terreno/m²		
Oferta		R\$ 420.000,00			R\$ 0,00		R\$ 0,00		R\$ 420.000,00		R\$ 1.458,33		
Dormitórios		Suítes	Vagas	Descrição resumida									
-		-	-	Terrenos sem benfeitorias									

ELEMENTO COMPARATIVO 04					Tipo: Casa		Uso: Residencial						
Endereço:		Rua Chile, 1300			Bairro:		Jardim Consolação		12/agosto/2026				
Cidade:		Franca		UF:		SP		Fonte		Zago Imóveis		(16) 3708-0650	
https://zagoimoveisfranca.com.br/comprar/sp/franca/jardim-consolacao/casa/77737589										Referência:		CA03732	
Área Construída (m²)		Padrão Construtivo			Idade		Estado de Conservação						
386,33		Simples			15		Regular						
Área de Terreno (m²)		Testada (m)	Situação	Topografia				Consistência					
660,00		15,00	Meio de quadra	Plano				Seco					
Status:		Valor de Venda			Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m²		Valor do Terreno		Terreno/m²		
Oferta		R\$ 1.450.000,00			R\$ 575.866,53		R\$ 1.490,61		R\$ 874.133,47		R\$ 1.324,44		
Dormitórios		Suítes	Vagas	Descrição resumida									
0		5	5	Casa com 05 suítes, sala de estar, sala de jantar, sala de TV, cozinha, banheiro, área de serviço, área gourmet e 05 vagas de garagem.									

ELEMENTO COMPARATIVO 05					Tipo: Casa		Uso: Residencial	
Endereço: Rua México, 1240				Bairro: Jardim Consolação			12/agosto/2026	
Cidade: Franca		UF: SP		Fonte Matriz Imobiliária			(16) 3111-7532	
https://matrizimobiliaria.com.br/imovel/casa-jardim-consolacao-franca-sp-4-quartos-266.11m2-4664						Referência: 4664		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação				
266,00	Fino		10	Regular				
Área de Terreno (m²)	Testada (m)	Situação	Topografia		Consistência			
342,00	12,00	Meio de quadra	Plano		Seco			
Status:	Valor de Venda		Valor da Benfeitoria	Benfeitoria/m²	Valor do Terreno		Terreno/m²	
Oferta	R\$ 1.349.000,00		R\$ 936.947,33	R\$ 3.522,36	R\$ 412.052,67		R\$ 1.204,83	
Dormitórios	Suítes	Vagas	Descrição resumida					
2	2	3	Casa com 02 dormitórios, 02 suítes, sala, cozinha, banheiro, lavabo, área de serviço, varanda e 03 vagas de garagem.					

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.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	F.O.		
1	R\$ 1.368,97	0,900	1,000	0,961	1,053	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.246,09	0,910
2	R\$ 1.250,00	0,900	1,000	0,947	1,053	1,000	0,950	1,000	R\$ 1.064,88	0,852
3	R\$ 1.458,33	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.312,50	0,900
4	R\$ 1.324,44	0,900	1,000	1,079	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.285,82	0,971
5	R\$ 1.204,83	0,900	1,000	0,987	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 1.070,53	0,889

Legenda:

F.f. = Fator Oferta
F.t. = Fator Transposição
F.a. = Fator Área
F.. = Fator Topografia
F.c. = Fator Consistência
F.s. = Fator Situação
F.O. = Fator Opcional

F.E.= Fator de equivalência
P.C.= Padrão construtivo
E.C.= Estado de conservação
A.E.= Área equivalente

Somatório = R\$ 5.979,82
Média saneada = R\$ 1.195,96
Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 1.195,96
Limite Inferior (-30%) = R\$ 837,17
Limite Superior (+30%) = R\$ 1.554,75

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

CUB/SP (R8-N) Agosto de 2026		FAM (Fator de ajuste do mercado)				Fator de liquidez		
R\$ 2.235,58		1,000				81,10%		
Área:	FE	AE	PC	EC	PC	EC	Valor unitário (R\$/m²)	Valor total
403,40 m²	1,00	403,40 m²	1,746	0,9464	Casa	5 ano(s)	R\$ 3.694,10	R\$ 1.490.201,79
Área construída- averbada (m²)		Valor/m²				Total- Construída		
403,40		3.694,10				R\$ 1.490.201,79		
Área construída- não averbada (m²)		Valor/m²				Total- Construída		
0,00		3.694,10				R\$ 0,00		
Área do Terreno (em m²)		Valor/m²				Total - Terreno		
360,00		1.195,96				R\$ 430.547,04		

Valor de liquidez	
Taxa de melhor aplicação + inflação:	15,00% ao ano
Taxa real ao mês:	1,17%
Velocidade de venda em meses:	18 meses
Fator de liquidez:	81,10%
Deságio:	18,90%

Valor de avaliação*:	R\$ 1.921.000,00	
	Valor unitário (R\$/m²)	4.762,02
um milhão, novecentos e vinte e um mil reais		
Valor de liquidação forçada:	R\$ 1.558.000,00	
	Valor unitário (R\$/m²)	3.862,17
um milhão, quinhentos e cinquenta e oito mil reais		

*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 (R\$)	Área do terreno (m²)	Área construída (m²)	Terreno (R\$ /m²)	Construída (R\$/m² construído)	Quota parte do terreno
1	420.000,00	306,80	0,00	1.368,97	0,00	100,00%
2	290.000,00	232,00	0,00	1.250,00	0,00	100,00%
3	420.000,00	288,00	0,00	1.458,33	0,00	100,00%
4	1.450.000,00	660,00	386,33	1.324,44	1.490,61	60,29%
5	1.349.000,00	342,00	266,00	1.204,83	3.522,36	30,55%

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.

Abaixo é demonstrado o Grau de Precisão e Grau de Fundamentação em detalhes, conforme a tabela:

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.	2
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.					8

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%	13,67%

Grau atingido na avaliação	III
----------------------------	-----

17.2.3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO- MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DA BENFEITORIA

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração do orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão, com os devidos ajustes.	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Caso de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil, e estado de conservação.	Arbitrada	2
					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	Itens 1 no Grau III e os demais, no mínimo no Grau II.	Itens 1 e 2 no mínimo no Grau II.	Todos, no mínimo, no Grau I.

17.2.3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO- MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do Valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa do custo de reedificação	Grau III de fundamentação no método método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	Itens 1 e 2 no Grau III e os demais, no mínimo no Grau II.	Itens 1 e 2 no mínimo no Grau II.	Todos, no mínimo, no Grau I.

18 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

18.1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO- TERRENO

	Inicial	Final	
Desvio padrão	99,64	119,46	$X_{\text{mínimo}} = \text{Média Saneada} - t_{c.s} / n^{1/2}$
Coef. de Variação	7,54%	9,99%	R\$ 401.120,69
Média aritmética	R\$ 1.321,32	R\$ 1.195,96	$X_{\text{máximo}} = \text{Média Saneada} + t_{c.s} / n^{1/2}$
			R\$ 459.973,39
			Total de elementos pesquisados
			5
Intervalo de Confiança	Mínimo	-6,83%	t de students
	Máximo	6,83%	1,53
	Amplitude	13,67%	Intervalo mínimo
			-6,83%
Valor mínimo		R\$ 401.120,69	Intervalo máximo
Valor médio		R\$ 430.547,04	6,83%
Valor máximo		R\$ 459.973,39	

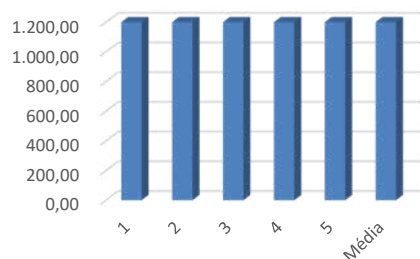
18.2 - MEMÓRIA DE CÁLCULO- IMÓVEL AVALIANDO

Valor do terreno	R\$ 430.547,04
Valor médio da benfeitoria	R\$ 1.490.201,79
Valor total:	R\$ 1.920.748,83
Valor mínimo	R\$ 1.891.322,48
Valor médio	R\$ 1.920.748,83
Valor máximo	R\$ 1.950.175,18

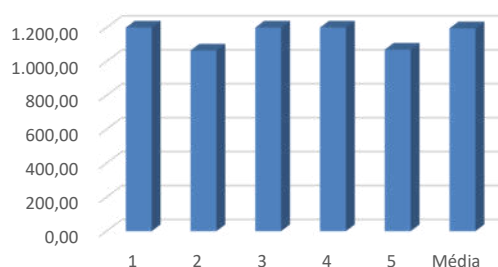
18.3- GRÁFICOS DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Preços observados (R\$/m²)	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)
1	R\$ 1.368,97	R\$ 1.246,09
2	R\$ 1.250,00	R\$ 1.064,88
3	R\$ 1.458,33	R\$ 1.312,50
4	R\$ 1.324,44	R\$ 1.285,82
5	R\$ 1.204,83	R\$ 1.070,53
Média	R\$ 1.321,32	R\$ 1.195,96
	Antes	Depois

Antes



Depois





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

Sicoob Credicopec- Cooperativa de Crédito | Nº processo: Matrícula 40.583

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada do avaliando



Identificação do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Medidor de energia



Hidrômetro

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda - identificação

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à direita



Vizinho à direita

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho frontal



Identificação do logradouro

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista do logradouro



Vista do logradouro



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

Sicoob Credicoapec- Cooperativa de Crédito | Nº processo: Matrícula 40.583

ANEXO B | CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ANEXO B | CERTIDÃO DE MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 1 de 23
Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42
Protocolo: 386213 -
Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE FRANCA SP

Matrícula

40.583

Ficha

01

FRANCA, 12 de junho de 19 87

IMÓVEL: UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca-SP, 1º sub-distrito, no loteamento denominado "JARDIM SÃO VICENTE II", composto do lote nº 08 da quadra "A", constante da planta do referido loteamento com área de 360,00 m2., medindo 12,00 metros de frente para a Travessa Madre Rita, igual largura nos fundos, 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote 09, do lado esquerdo com o lote 07, ambos da quadra "A", e nos fundos com o lote 09 da quadra 14.

PROPRIETÁRIA: MAXPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade de Franca-SP, inscrita no CGC/MF. sob nº 56.787.658/0001-40.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 39.796 (Loteamento).

O OFICIAL:

NADIA RODRIGUES ALVES MARCONDES LUZ LIMA
OFICIAL MAIOR

R. 01/40.583 em 12 de junho de 1.987.

Por escritura datada de 02 de junho de 1.987, lavrada nas notas do 17º tabelionato de São Paulo-Capital, (Lº 2430 fls.19), MAXPLAN - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, no ato representada por seus sócios, os senhores Márcio Bagueira Leal, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade RG. nº 3.632.330-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob nº 015.613.838-72, residente e domiciliado nesta cidade de Franca-SP, e Antônio Humberto Coelho, brasileiro, casado, industrial, portador da Cédula de Identidade RG. nº 4.108.058-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 059.554.088-00, residente e domiciliado nesta cidade de Franca-SP, os quais figuram também como avalistas, e por Maximum Participações S/S Ltda, com sede nesta cidade de Franca-SP, inscrita no CGC/MF. sob número 54.157.565/0001-06, no ato representada por seus sócios, Márcio Bagueira Leal e Antônio Humberto Coelho, já qualificados, a qual figura também como fiadora, deu o imóvel objeto desta matrícula em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, sem concorrência, para garantia do débito constituído por CALÇADOS PARA

(Continua no verso)



Valide aqui
este documento

Página 2 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula
40.583

Ficha
01
VBTSD

GON S/A., com sede nesta cidade de Franca-SP, inscrita no CGC/MF. sob nº 47.959.838/0001-70, no ato representada por seus Diretores Márcio Bagueira Leal e Antônio Humberto Coelho, já qualificados, à favor do BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A., com sede na "Cidade de Deus" município e comarca de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CGC/MF. sob nº 60.746.948/0001-12, no ato representado por seus procuradores, Mario Machado da Silva e Wilson Roberto David, brasileiros, casados, bancários, RG.nºs 4.369.159-SSP/SP e 5.810.177-SSP/SP, e CIC/MF. sob nºs 037.218.848-68 e 562.742.388-91, respectivamente, com endereço comercial na "Cidade de Deus", em Osasco-SP, no valor de US\$512.000,00(quinhetos e doze mil dolares), correspondendo o numerário, proveniente da conversão em moeda corrente nacional, à taxa do dolar de CZ\$34.548, a CZ\$17.688.576,00(dezesete milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, quinhentos e setenta e seis cruzados), e na data da apresentação da escritura a registro, à taxa do dolar de CZ\$35.279, equivalendo a CZ\$18.062.848,09, financiamento esse feito com fundamento na Resolução número 63, de 21 de agosto de 1.967, do Banco Central do Brasil e demais normas correlatas, provenientes de recursos dos empréstimos de Bancos estrangeiros e repassada a devedora, incidindo sobre a referida quantia, juros de 2,25% ao ano, acima da London Interbank Rate, para depósitos a 6 (seis) meses, reajustáveis semestralmente, com imposto de renda por conta da devedora, sendo que o capital ora repassado, tem o seu prazo final para resgate marcado para o dia 06 de junho de 1.988, cujo numerário será creditado na conta corrente da devedora, no Banco Brasileiro de Descontos S/A., AGÊNCIA de Franca SP-263. Tudo na forma da escritura, ficando uma de suas vias microfilmada neste Cartório, sendo que a dívida é garantida pelo imóvel desta e das matrículas nºs: 40.578, 40.579, 40.580, 40.582, 40.584, 40.585, 40.586, 40.587, 40.588, 40.589, 40.590, 40.581 e 40.591.

A(0) escrevente autorizada(o):-

Graciana Regina S. Jacobini
GRACIANA REGINA S. JACOBINI
ESCREVENTE AUTORIZADA

(CONTINUA NA FICHA Nº 02)...



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 3 de 23
Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42
Protocolo: 386213 -
Documento: 40583

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

CNM nº: 111013.2.0040583-42
1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE FRANCA SP

Matrícula	Ficha
40.583	02

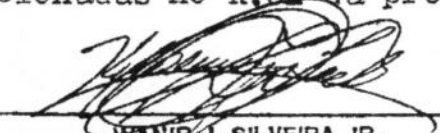
FRANCA, 10 de agosto de 1988

(Continuação da ficha nº 01)...-

AV.2/40.583- em 10 de agosto de 1.988.

Por escritura de prorrogação de prazo e reforço de garantia - datada de 11 de julho de 1988, lavrada nas notas do 1º Cartório de Notas de Ribeirão Preto-SP, (Lº 503 fls. 192) consta - que o prazo para pagamento do saldo devedor da dívida do R.01 da presente, equivalente à Cz\$ 93.033.578,37, o qual acrescido dos juros relativos a prorrogação se eleva a Cz\$ 97.949.994,22, correspondendo a 59,817192198 OTN-FISCAL, que serão pagos da seguinte forma: - Cz\$ 11.163.077,10, equivalente à 6.817192198 OTN-Fiscal, do dia 15 de julho de 1988, Cz\$ 7.368.700,50 equivalente à 4.500 CTN-FISCAL, no dia 01 de --- outubro de 1.988; Cz\$ 19.649.868,25 em 08 prestações mensais consecutivas, vencíveis a partir de 01 de novembro de 1988, - correspondendo cada uma das prestações a 1.500 CTNs-Fiscais; - Cz\$ 59.768.348,37 equivalente à 36.500 CTNs-Fiscais, no dia - 01 de julho de 1.989, sendo que o débito acima fica representado por duas Notas Promissórias, de emissão da outorgante de vedora, a favor do outorgado credor, devidamente avalizadas, - sendo uma no valor de Cz\$ 11.163.077,00, vencível ao dia 15-- de julho de 1.988, e a outra pagavel a vista, equivalente a - 53.000 obrigações do Tesouro Nacional-OTN, que corresponde à - Cz\$ 86.786.917,12, e que referido débito fica garantido tam-- bém pelo imóvel da matrícula 23.009. Averbação esta feita tam bém a margem das matrículas mencionadas no R.01 da presente.

A(C) escrevente autorizada(C):-


WANIR J. SILVEIRA JR.
Escrevente Autorizado

AV.3/40.583- em 27 de outubro de 1.989.

Conforme requerimento datado de 02 de outubro de 1989, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que BRADESCO S/A Crédito Imobiliário foi incorporado por BANCO BRASILEIRO-DE DESCONTOS S/A, que passou a denominar-se BRADESCO S/A Ban-

(CONTINUA NO VERSO)...



Valide aqui
este documento

Página 4 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42 *

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula

40.583

Ficha

02

Verso

do Comercial e de Crédito Imobiliário, e posteriormente pag..
sou a denominar-se BANCO BRADESCO S/A, conforme prova documen
to arquivado neste Cartório.

A(O) escrevente autorizada(o):

IONE AP. A. PINTO

Escrevente Autorizada

AV.4/40.583 - em 27 de outubro de 1.989.

Conforme requerimento datado de 02 de outubro de 1989, o BAN-
CO BRADESCO S/A, já qualificado, autorizou o cancelamento da
hipoteca objeto do R.1 desta matrícula.

A(O) escrevente autorizada(o):

IONE AP. A. PINTO

Escrevente Autorizada

AV.5/40.583 - em 01 de fevereiro de 1.995.

Por escritura de venda e compra datada de 24 de janeiro de 1.995, lavrada
nas notas do 2o. tabelionato local, (Lo.787 fls.11), é feita a presente
averbação para constar que o loteamento denominado JARDIM SAO VICENTE II,
denomina-se atualmente "VILLAGE SAO VICENTE", conforme prova Certidao n.
617, expedida em 23 de janeiro de 1.995 e Decreto n. 5.571 de 12 de julho
de 1.987, ambos da Prefeitura Municipal local.

A(O) escrevente:-

REGINA GOELHO GONCALVES

Escrevente Autorizada

AV.6/40.583 - em 01 de fevereiro de 1.995.

Por escritura mencionada na AV.05 desta, é feita a presente averbação pa-
ra constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado
junto à Prefeitura Municipal local, sob o NUMERO DO CONTRIBUINTE
2.11.10.033.08.00, conforme prova Certidao n. 617, expedida em 23 de ja-
neiro de 1.995 pela referida Prefeitura.

A(O) escrevente:-

REGINA GOELHO GONCALVES

Escrevente Autorizada

-continua na ficha n. 03-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQBG2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 5 de 23
Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42
Protocolo: 386213 -
Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

40.583

Ficha

03

FRANCA 01 de fevereiro de 19 95.

(CONTINUAÇÃO DA FICHA No. 02)...

R.7/40.583 - em 01 de fevereiro de 1.995.

Por escritura mencionada na AV.05 desta, MAXPLAN-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel à MARIO OSMAR SPANIOL, RG 3.009.748.009-SSP/PR, industrial, casado no regime da separação total de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n. 12.471, livro 3-auxiliar desta Serventia, com MONALISA GUIMARAES SPANIOL, RG M-6.154.107-SSP/MG, proprietária, ambos brasileiros, inscritos, conjuntamente, no CPF/MF n. 177.779.680-68, aqui residentes e domiciliados, pelo preço de R\$ 20.000,00.

A(O) escrevente:-

Regina Coelho Gonçalves
REGINA COELHO GONÇALVES
Escrevente Autorizada

*

AV.8/40.583 em 28 de maio de 1.996.

Por requerimento datado de 15 de maio de 1.996, é feita a presente averbação para constar que MARIO OSMAR SPANIOL e sua mulher MONALISA GUIMARAES SPANIOL, possuem atualmente o RG No. 26.148.822-3-SSP/SP e RG No. 30.813.786-3-SSP/SP, respectivamente.

A(O) escrevente:-

Jone Aparecida Andreo
Jone Aparecida Andreo
Escrevente Substituta

*

R.9/40.583 em 21 de março de 2.000.
Protocolo nº 143.265 de 09 de março de 2.000.

Em cumprimento ao MANDADO DE REGISTRO DE PENHORA, datado de 16 de fevereiro de 2.000, subscrito por Valmir Marcelino de Oliveira, Escrivão Diretor do 1º. Ofício Cível desta comarca de Franca-SP, assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. João Sartori Pires da 1ª. Vara Cível, extraído dos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 466/99, que o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, inscrito no CGC/MF nº 60.942.638/0001-73, move contra MARIO OSMAR SPANIOL, brasileiro, casado, industrial, CPF nº 177.779.680-68, RG nº 26.148.822-3, aqui residente e domiciliado, FOI PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de-

continua no verso...



Valide aqui
este documento

Página 6 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula

40.583

Ficha

03

Verso

MARIO OSMAR SPANIOL e sua mulher MONALISA GUIMARÃES SPANIOL, já qualificados, pelo valor de R\$ 38.171,32 juntamente com o imóvel da matrícula nº 51.276 deste Cartório. Tendo sido nomeado fiel depositário CARLOS DANIEL MAGNO COELHO; RG nº 9.872.277, filho de Paulo de Almeida Coelho e de Maria Elvira Magno Coelho, nascido aos 22.12.62, aqui residente e domiciliado.

A(O) escrevente:-

Jone Aparecida Andreo

Escrevente Substituta

AV.10/40.583 - em 23 de abril de 2.002.

Protocolo nº 154.955 de 20 de março de 2.002.

Em cumprimento ao MANDADO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO DE PENHORA, expedido em 28 de fevereiro de 2.002 e aditamento datado de 09 de abril de 2.002, subscritos por Valmir Marcelino de Oliveira, Escrivão Diretor do 1º Ofício Cível desta comarca de Franca-SP, e assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. João Sartori Pires, da 1ª Vara Cível, extraído dos autos, processo nº 0715/00; é feita a presente averbação para constar que FICA CANCELADA A PENHORA OBJETO DO R.09 DESTA MATRICULA.

A(O) escrevente:-

Jone Aparecida Andreo

Escrevente Substituta

AV.11/40.583- em 06 de junho de 2.002.

Protocolo nº 155.955 de 23 de maio de 2.002.

Por escritura datada de 08 de maio de 2.002, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Franca-SP, (Lº 954 fls. 285), é feita a presente averbação para constar que o número do CPF de MONALISA GUIMARÃES SPANIOL, atualmente é 746.085.416-68.

A(O) escrevente:-

Regina Coelho Gonçalves

REGINA COELHO GONÇALVES
Escrevente Autorizada

(CONTINUA NA FICHA Nº 04)...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QOBBG2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 7 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula

40.583

Ficha

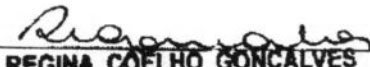
04

FRANCA, 06 de junho de 2002.

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 03)...

R.12/40.583- em 06 de junho de 2.002.
Protocolo nº 155.955 de 23 de maio de 2.002.

Por escritura mencionado na AV. 11 desta, **MARIO OSMAR SPANIOL**, RG nº 26.148.822-3-SSP/SP, CPF nº 177.779.680-68, proprietário, casado no regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 12.471 no livro 3-Auxiliar deste Cartório, com **MONALISA GUIMARÃES SPANIOL**, RG nº 30.813.786-3-SSP/SP, CPF nº 746.085.416-68, do governo do lar, por quem é no ato assistido, ambos brasileiros, aqui residentes e domiciliados, **TRANSMITIU O IMÓVEL** à **TARCILO DIOGO MESSIAS DA SILVA**, RG nº 25.065.795-8-SSP/SP, CPF nº 246.247.098-02, brasileiro, solteiro, maior, publicitário, aqui residente e domiciliado, pelo preço de R\$ 11.800,00 na data do título.

A(O) escrevente:- 
REGINA COELHO GONÇALVES
Escrevente Autorizada

R.13/40.583 - em 20 de dezembro de 2.005.
Protocolo nº 175.754 de 23 de novembro de 2.005.

Por escritura datada de 28 de dezembro de 2.004, (Lº 212 fls. 044/045), re-ratificada em 01 de dezembro de 2.005, (Lº 218 fls. 040), lavrada no Tabelionato de Notas de Pitanga - Tabelionato Messias, de Pitanga-PR, **TARCILIO DIOGO MESSIAS DA SILVA**, residente e domiciliado na cidade de Ribeirão Preto-SP, já qualificado, **TRANSMITIU O IMÓVEL** a **FRANCINE MESSIAS DA SILVA**, RG nº 34.872.242-4-SSP/SP, CPF nº 301.295.208-02, brasileira, solteira, capaz, auxiliar administrativa, aqui residente e domiciliada, pelo preço de R\$ 11.759,85. **VALOR VENAL R\$ 31.127,18.**

A(O) escrevente:- 
Maria Maria Ribeiro
Escrevente Autorizada

AV.14/40.583 - em 03 de julho de 2.008.

Procede-se a presente averbação "ex-officio", nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2.004, a vista do Decreto nº 5.505 de 03/02/1.987, Artigo 7º itens IV e V, Clausula 15ª Letras A e B; os -
...continua no verso...



Valide aqui
este documento

Página 8 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula

40.583

Ficha

04

Verso

lotes do loteamento denominado "VILLAGE SÃO VICENTE, não poderão ser desmembrados, e o lote objeto desta matrícula somente poderá receber edificação residencial; sendo expressamente proibidas construções destinadas a comércio, indústria, prestação de serviços, motéis, diversões públicas e privadas, mesmos que temporárias e construções plurifamiliares, (prédios de apartamentos); recuo de frente de 5,00 mts; e recuos laterais e de fundo de acordo com as normas estabelecidas pelo Código de Posturas Municipais; quando de esquina os lotes, estarão obrigados a recuos de 5,00 mts., para uma das vias públicas e 2,00 mts., para a outra.

A (O) escrevente:-

Elcilei Davi da Silva

Escrevente Autorizado

R.15/40.583 - em 31 de agosto de 2011.

Protocolo nº. 224.672 de 22 de agosto de 2011.

Por escritura datada de 08 de julho de 2011, lavrada no Tabelionato de Notas de Pitanga-PR, (Lº 260 fls.054), **FRANCINE MESSIAS DA SILVA**, arquiteta, nascida aos 25 de fevereiro de 1982, filha de Nelson da Silva e Célia Maria Messias da Silva, capaz, já qualificada, **TRANSMITIU O IMÓVEL** a **SERGIO ALEXANDRE RIBEIRO MACHADO**, CPF/MF nº. 081.455.568-30, RG nº. 16.921.052-2-SSP/SP, brasileiro, arquiteto, solteiro, filho de Antônio Sérgio Sampaio Machado e Raimunda Ribeiro Machado, capaz, aqui residente e domiciliado, pelo preço de R\$ 43.763,00 na data do título.

A(O) escrevente:-

Jaqueline Stela Maia
Escrevente Autorizada

AV. 16/40.583 - em 26 de fevereiro de 2013.

Protocolo nº 240.693 de 19 de fevereiro de 2013.

De conformidade com a **Certidão de Penhora**, emitida por Rita Maria Coelho Nascimento Neves, Oficial de Justiça Avaliadora, da 2ª Vara do Trabalho de Franca-SP, extraída dos autos do processo nº 0085500-56.2003.5.15.0076, expedida em 19 de fevereiro de 2013, através de Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, é feita a presente averbação para constar **QUE POR DECISÃO DATADA DE 20/11/2012, O MM. JUIZ DE DIREITO DO**

*** CONTINUA - NA FICHA 05 ***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQBG2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis

em 06/05/2026

em 06/05/2026



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 9 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.00-40583-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula
40.583

Ficha
05

FRANCA, 26 de fevereiro de 2013

**PROCESSO DECLAROU INEFICAZ A ALIENAÇÃO OBJETO DOS
REGISTROS 13 e 15, EM FRAUDE A EXECUÇÃO.**

A(O) escrevente:-

Marina Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

AV. 17/40.583 - em 26 de fevereiro de 2013.

Protocolo nº 240.693 de 19 de fevereiro de 2013.

De conformidade com a Certidão de Penhora, emitida por Rita Maria Coelho Nascimento Neves, Oficial de Justiça Avaliadora, da 2ª Vara do Trabalho de Franca-SP, extraída dos autos do processo nº 0085500-56.2003.5.15.0076, expedida em 19 de fevereiro de 2013, através de Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, que **CELSO ANTONIO DE OLIVEIRA**, CPF/MF nº 745.582.268-53, move contra **FAROL INDUSTRIA E COMERCIO DE PAPEIS E EMBALAGENS LTDA ME** CNPJ nº 01.851.320/0001-18, **FABIANO MESSIAS DA SILVA**, CPF/MF nº 098.764.468-86 e **TARCILO DIOGO MESSIAS DA SILVA**, também referido **TARCILO DIOGO MESSIAS DA SILVA**, já qualificado, **FOI PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA**, em nome de Tarcilo Diogo Messias da Silva, também referido Tarcilo Diogo Messias da Silva, já qualificado, pelo valor de R\$ 39.471,33. Tendo sido nomeado fiel depositário:- **TARCILO DIOGO MESSIAS DA SILVA**, também referido **TARCILO DIOGO MESSIAS DA SILVA**, já qualificado.

A(O) escrevente:-

Marina Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

AV.18/40.583 - em 10 de outubro de 2014.

Protocolo nº. 257.253 de 30 de setembro de 2014.

De conformidade com a Certidão de Averbação de Levantamento de Declaração de Ineficácia de Alienação e de Averbação de Levantamento de Penhora nº 192/2014, expedida em 25 de setembro de 2014, subscrita e assinada por Leila Carla Lima Taveira, Diretora de Secretaria da 2ª Vara do Trabalho de Franca-SP, extraída dos autos do processo nº 0085500-56.2003.5.15.0076 RTOrd **FICA CANCELADA A DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA** objeto da AV.16 desta matrícula.

*** CONTINUA - NO VERSO ***

Mod. - I-18 - Gráfica e Off-Set Três Colinas

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQB2G2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis

ridigital



Valide aqui
este documento

Página 10 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula
40.583

Ficha
05

A(O) escrevente:-

Marina Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

AV.19/40.583 - em 10 de outubro de 2014.

Protocolo nº. 257.253 de 30 de setembro de 2014.

De conformidade com a **Certidão** mencionada na AV. 18 desta, é feita a presente averbação para constar que **FICA CANCELADA A PENHORA** no valor de **RS39.471,33** objeto da AV.17 desta matrícula.

A(O) escrevente:-

Marina Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

R. 20/40.583 - em 11 de setembro de 2015.

Protocolo nº. 266.397 de 04 de setembro de 2015.

Por escritura datada de 31 de agosto de 2015, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Franca-SP, (Lº. 1.351 fls. 035/038), **SERGIO ALEXANDRE RIBEIRO MACHADO**, já qualificado, **TRANSMITIU O IMÓVEL** a **NELSON DA SILVA**, CPF/MF nº. 015.098.969-53, RG nº 37.237.726-9-SSP/SP, brasileiro, industrial, casado no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77 e da Lei 10.406/02, com **CELIA MARIA MESSIAS DA SILVA**, CPF/MF nº. 157.915.098-55, RG nº. 1.523.341-SSP/PR, brasileira, do governo do lar, aqui residentes e domiciliados, pelo preço de R\$45.000,00 na data do título. **VALOR VENAL R\$53.850,30.**

A(O) escrevente:-

ALINE GERON FINOTI
Escrevente Autorizada

AV. 21/40.583 - em 11 de setembro de 2015.

Protocolo nº. 266.397 de 04 de setembro de 2015.

Em cumprimento a determinação da MMª Juíza Federal da Segunda Vara Federal de Franca-SP, Dra. Daniela Miranda Benetti, datada de 28 de setembro de 2.011, nº **812/2011**, extraída dos autos de Execução Fiscal nº **0001815-07.2000.403.6113**, entre partes:- Exeqüente:- **FAZENDA NACIONAL** e Executados:- **FAMIS IND. E**

*** CONTINUA - NA FICHA 06 ***



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 11 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula
40.583

Ficha
06

CNS 11.101-3

FRANCA, 11 de setembro de 2015

COM. DE MAQUINAS E EMBALAGENS LTDA e outros, procede-se a presente averbação nos termos do **ARTIGO 185-A, do Código Tributário Nacional**, para constar que **TORNOU-SE INDISPONÍVEL OS BENS** de **NELSON DA SILVA e CÉLIA MARIA MESSIAS DA SILVA**, já qualificados, também registrado nesta serventia no Livro de Indisponibilidade sob nº 7.224.

A(O) escrevente:-

ALINE GERON FINOTI
Escrevente Autorizada

a

AV. 22/40.583 em 15 de outubro de 2015.

Procede-se a presente averbação "ex-officio" nos termos do Artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para constar que:- **Em cumprimento a determinação** do MM Juiz Federal da Terceira Vara Federal de Franca-SP, Dr. Marcelo Duarte da Silva, datada de 30 de junho de 2010, **exarada no Ofício nº 286/2010, extraída dos autos número 98.1405376-7**, entre partes:- **exequente - FAZENDA PÚBLICA; executados:- NELSON DA SILVA e CÉLIA MARIA MESSIAS DA SILVA**, já qualificados, procede-se a presente averbação para constar que **TORNOU-SE INDISPONÍVEL OS BENS** de **NELSON DA SILVA e CÉLIA MARIA MESSIAS DA SILVA**, já qualificados, **R\$62.645,75 em janeiro de 2010, também registrado nesta serventia no Livro de Indisponibilidade sob nº 4.789; e Em cumprimento a determinação** do MM Juiz Federal Substituto da 2ª Vara Federal de Franca-SP, Dr. Márcio Augusto de Melo Matos, datada de 19 de julho de 2011, nº 564/2011, **extraída dos autos número 0001205-63.2005.403.6113**, entre partes: **exequente:- FAZENDA NACIONAL, executados:- CELIA MARIA MESSIAS DA SILVA**, também referida **CELIA MARIA MESSIAS SILVA e NELSON DA SILVA**, já qualificados, procede-se a presente averbação nos termos do **ARTIGO 185-A, do Código Tributário Nacional**, para constar que **TORNOU-SE INDISPONÍVEL OS BENS** de **CELIA MARIA MESSIAS DA SILVA**, também referida **CELIA MARIA MESSIAS SILVA e NELSON DA SILVA**, já qualificados, também registrado nesta serventia no Livro de Indisponibilidade sob nº 6.803.

A(O) escrevente:-

Manna Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

g

*** CONTINUA NO VERSO ***



Valide aqui
este documento

Página 12 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula
40.583

Ficha
06

CNS 11.101-3

AV.23/40.583 - em 29 de novembro de 2016.

Protocolo nº 278.216 de 16 de novembro de 2016.

De conformidade com a **Certidão de Arresto**, emitida por Rui Galvani Guarnieri, Diretor de Secretaria, da 1ª Vara do Trabalho de Franca-SP, extraída dos autos do processo nº 80100-11.2007, expedida em 16 de novembro de 2016, através de Documento eletrônico produzido conforme disposto no paragrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, é feita a presente averbação para constar **QUE POR DECISÃO DATADA DE 11/11/2016, DO MM. JUIZ DE DIREITO DO PROCESSO DECLAROU INEFICAZ A ALIENAÇÃO OBJETO DO REGISTROS 15 E DO ATO SUBSEQUENTE R.20 DESTA MATRICULA, EM FRAUDE A EXECUÇÃO.**

A(O) escrevente:-


ALINE GERON FINOTTI
Escrevente Autorizada

AV.24/40.583 - em 29 de novembro de 2016.

Protocolo nº 278.216 de 16 de novembro de 2016.

De conformidade com a **Certidão de Arresto**, emitida por Rui Galvani Guarnieri, Diretor de Secretaria, da 1ª Vara do Trabalho de Franca-SP, extraída dos autos do processo nº 80100-11.2007, expedida em 16 de novembro de 2016, através de Documento eletrônico produzido conforme disposto no paragrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, que **DAVID JUNIOR DE SOUZA**, CPF/MF nº. 226.152.098-09, move contra **WAGNER HUDSON SILVA**, CPF/MF nº 039.439.378-36, **ONDUPAPER COMERCIO ATACADISTA DE EMBALAGENS LTDA ME**, CNPJ nº 07.585.311/0001-09, **DONICIO CRUZ ANTUNES**, CPF/MF nº106.487.026-00, **FRANCINE MESSIAS DA SILVA**, já qualificada e **RICARDO GUIMARAES DA SILVA**, CPF/MF nº 608.082.929-00, **FOI ARRESTADO o imóvel objeto desta matrícula**, em nome de Francine Messias da Silva, já qualificada, pelo valor de R\$14.971,81. Tendo sido nomeado fiel depositário:- **NELSON DA SILVA**. A responsabilidade patrimonial decretada pelo MM Juiz no processo (CPC, Art.592 e 593): Data da Decisão: 11/11/2016, Folhas: 139 (ineficácia do R.15).

*** CONTINUA - NA FICHA 07 ***



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 13 de 23
Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42
Protocolo: 386213 -
Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula
40.583

Ficha
07

CNS 11.101-3

FRANCA, 29 de novembro de 2016

A(O) escrevente:-

ALINE GERÔNIMO FINOTI
Escrevente Autorizada

g

AV. 25/40.583 - em 23 de julho de 2018.
Protocolo nº. 294.862 de 18 de julho de 2018.

De conformidade com a **Certidão de Penhora**, emitida por Sandra Aparecida Finoto Ferrarezi, da 1ª Vara do Trabalho de Franca-SP, extraída dos autos do processo nº 0080100-11.2007.5.15.0015, expedida em 18 de julho de 2018, através de Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, que **DAVID JUNIOR DE SOUZA**, CPF/MF nº. 226.152.098-09, move contra **RICARDO GUIMARAES DA SILVA**, CPF/MF nº. 608.082.929-00; **WAGNER HUDSON SILVA**, CPF/MF nº. 039.439.378-36; **DONICIO CRUZ ANTUNES**, CPF/MF nº. 106.487.026-00; **ONDUPAPER COMERCIO ATACADISTA DE EMBALAGENS LTDA ME**, CNPJ nº. 07.585.311/0001-09; **FRANCINE MESSIAS DA SILVA**, CPF/MF nº. 301.295.208-02; tendo como terceiro:- como terceiro:- **NELSON DA SILVA**, CPF/MF nº. 015.098.969-53, **FOI PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA**, em nome de Francine Messias da Silva, já qualificada, pelo valor de **R\$17.368,21**. Tendo sido nomeado fiel depositário:- **NELSON DA SILVA**, já qualificado.

A(O) escrevente:-

Marina Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

a

AV.26/40.583 - em 18 de dezembro de 2018.
Protocolo nº.299.300 de 06 de dezembro de 2018.

Em cumprimento a determinação da MMª Juíza do Trabalho Drª. Andreia Alves de Oliveira, da Primeira Vara do Trabalho de Franca-SP, datada de 19 de outubro de 2018, extraído dos autos do processo nº0080100-11.2007.5.15.0015, sendo o referido título expedido de forma digital com dados extraídos do site do Tribunal de Justiça, e confirmado via internet, é feita a presente averbação para constar que **FICA CANCELADA A PENHORA** no valor de **R\$17.368,21** objeto da AV.25 desta matrícula.

*** CONTINUA - NO VERSO ***



Valide aqui
este documento

Página 14 de 23
Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42
Protocolo: 386213 -
Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula
40.583

Ficha
07

Verso

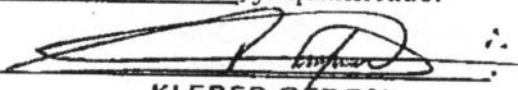
A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

AV. 27/40.583 - em 12 de maio de 2020.
Protocolo nº 313.711 de 07 de maio de 2020.
Selo Digital nº (aguardando registro!).

De conformidade com a **Certidão de Penhora**, emitida por Ely Cristina Borri do Carmo Goulart, da 1ª Vara do Trabalho de Franca-SP, extraída dos autos do **processo nº 0011375-81.2018.5.15.0015**, expedida em 06 de maio de 2020, através de **Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo**, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, que **CLAYTON WILHAN INACIO MAIA**, CPF/MF nº 272.465.118-90, move contra **FABIANO M. DA SILVA EMBALAGENS ME**, CNPJ nº 26.605.590/0001-70, **NELSON DA SILVA**, já qualificado e **FABIANO MESSIAS DA SILVA**, CPF/MF nº 098.764.468-86, **FOI PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA**, de propriedade de Nelson da Silva e sua mulher, Celia Maria Messias da Silva, já qualificados, pelo valor de R\$7.805,67. Tendo sido nomeado fiel depositário:- **NELSON DA SILVA**, já qualificado.

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

AV. 28/40.583 - em 11 de agosto de 2020.
Protocolo nº. 316.228 de 07 de agosto de 2020.
Selo Digital nº 111013321SF000197458WF206.

De conformidade com a **Certidão de Penhora**, emitida por André Luiz Motta Junior, da 3ª Vara Federal de Franca-SP, extraída dos autos do **processo nº 00001525719994036113**, expedida em 06 de agosto de 2020, através de **Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo**, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, que **MINISTERIO DA FAZENDA**, CNPJ nº. 00.394.460/0216-53, move contra **FAMIS IND COM MAQUINAS E EMBALAGENS LTDA**, CNPJ nº. 66.133.224/0001-80, **JORGE**

*** CONTINUA - NA FICHA 08 ***



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 15 de 23
Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42
Protocolo: 386213 -
Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE FRANCA - SP

Matrícula
40.583

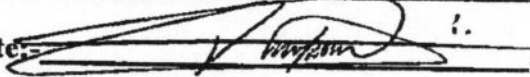
Ficha
08

CNS 11.101-3

FRANCA, 11 de agosto de 20 20

SALOMAO NETO, CPF/MF nº. 930.607.188-49 e **NELSON DA SILVA**, já qualificado, **FOI PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA**, de propriedade de Nelson da Silva e sua mulher, Celia Maria Messias da Silva, já qualificados, pelo valor de R\$39.123,70. Tendo sido nomeada fiel depositária: **FAMIS IND COM MAQUINAS E EMBALAGENS LTDA**, já qualificada.

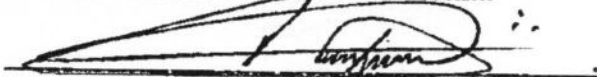
A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

AV. 29/40.583 - em 25 de outubro de 2021.
Protocolo nº 330.501 de 14 de outubro de 2021.
Selo Digital nº 111013331OB000306289PA21B.

Em cumprimento a determinação da MMª Juíza do Trabalho Titular, Dra. Andreia Alves de Oliveira Gomide, da 1ª Vara do Trabalho de Franca-SP, extraída dos autos do processo nº 0011375-81.2018.5.15.0015, **sendo o referido título expedido de forma digital com dados extraídos do site do TRT15, e confirmado via internet**, é feita a presente averbação para constar que **FICA CANCELADA A PENHORA** no valor de R\$7.805,67 mencionada na AV.27 desta matrícula.

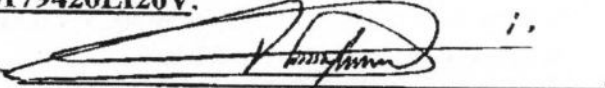
A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

AV. 30/40.583 - em 27 de outubro de 2021.
Selo Digital nº 1110133J4BD000306984OE21P.

Procede-se a presente averbação "ex-officio" nos termos do Artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei nº 6.015/73, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para constar que a AV.27 está registrada em 12 de maio de 2020, com o **selo digital nº 111013391LF000179420LI20V**.

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

=CONTINUA NO VERSO=



Valide aqui
este documento

Página 16 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula
40.583

Ficha
08

CNS 11.101-3

AV. 31/40.583 - em 10 de outubro de 2022.
Protocolo nº. 341.210 de 14 de setembro de 2022.
Selo digital nº 111013331MC000390376PA225

Por requerimento datado de 08 de julho de 2022 e **Certidão de Casamento** extraída da matrícula número 123281 01 55 2014 2 00181 253 0037065-82, expedida em 27 de dezembro de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede desta cidade de Franca-SP, é feita a presente averbação para constar que **FRANCINE MESSIAS DA SILVA**, contraiu matrimônio no dia 08 de fevereiro de 2014, no regime da comunhão parcial de bens, com **SERGIO ALEXANDRE RIBEIRO MACHADO**, CPF/MF nº. 081.455.568-30, brasileiro, proprietário, nascido aos 23 de fevereiro de 1968, filho de Antônio Sérgio Sampaio Machado e Raimunda Ribeiro Machado, passando a contraente a assinar, **FRANCINE MESSIAS SILVA MACHADO**, CPF/MF nº. 301.295.208-02, RG nº. 34.872.242-4-SSP/SP, brasileira, arquiteta, nascida aos 25 de fevereiro de 1982, filha de Nelson da Silva e Célia Maria Messias da Silva, residentes e domiciliados nesta cidade de Franca-SP, na Rua Couto Magalhães, nº 1.011, Bairro São Vicente.

A(O) escrevente:-

KLEBER GERON
Oficial Substituto

AV. 32/40.583 - em 10 de outubro de 2022.
Protocolo nº. 341.210 de 14 de setembro de 2022.
Selo digital nº 111013331VF000390377UD227

Por requerimento datado de 08 de julho de 2022 e **Certidão de Casamento** extraída da matrícula número 123281 01 55 2014 2 00181 253 0037065-82, expedida em 27 de dezembro de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede desta cidade de Franca-SP, à margem da qual foi averbado em 20 de maio de 2015, o Mandado assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Charles Bonemer Junior, da 2ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca de Franca-SP, conforme sentença datada de 22 de abril de 2015, que transitou em julgado na mesma data, **processo nº. 1004618-43.2015.8.26.0196**, é feita a presente averbação para constar o **DIVÓRCIO** de **FRANCINE MESSIAS SILVA MACHADO**, voltando a divorcianda a assinar o nome de solteira, ou seja, **FRANCINE MESSIAS DA SILVA**.

*** CONTINUA - NA FICHA 09 ***



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 17 de 23
Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42
Protocolo: 386213 -
Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



1º Oficial de Registro de
Imóveis de Franca - SP

CNS: 11.101-3

Matrícula

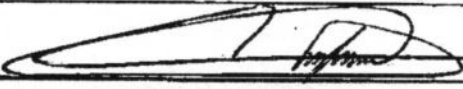
40.583

Ficha

09

FRANCA, 10 de outubro de 20 22

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

AV. 33/40.583 - em 10 de outubro de 2022.

Protocolo nº. 341.210 de 14 de setembro de 2022.

Selo digital nº 111013331LF000390379DM22L

Por requerimento datado de 08 de julho de 2022, é feita a presente averbação para constar que a **TRAVESSA MADRE RITA**, denomina-se atualmente **TRAVESSA BEATA RITA AMADA DE JESUS**, conforme prova a Lei nº 6.746, de 30 de novembro de 2006, da Prefeitura Municipal local.

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

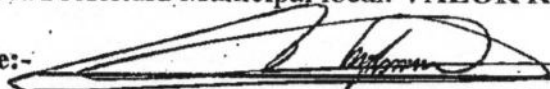
AV. 34/40.583 - em 10 de outubro de 2022.

Protocolo nº. 341.210 de 14 de setembro de 2022.

Selo digital nº 111013331CS000390380XL22Q

Por requerimento datado de 08 de julho de 2022, consta que foi construído no imóvel objeto desta matrícula **UM PRÉDIO RESIDENCIAL** que recebeu o número 921 de frente para a **TRAVESSA BEATA RITA AMADA DE JESUS**, com a área construída de 403,40ms²., Habite-se expedido em 14 de janeiro de 2016 e cadastrada em 19 de março de 2016, conforme prova certidão número 52595, expedida em 20 de maio de 2022, pela Prefeitura Municipal local. **VALOR R\$1.122.702,54.**

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

AV. 35/40.583 - em 10 de outubro de 2022.

Protocolo nº. 341.210 de 14 de setembro de 2022.

Selo digital nº 111013331QW000390382NQ22P

Por requerimento datado de 08 de julho de 2022, consta o arquivamento da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle: E1E6.6EE3.933D.89E2, emitida em 06 de junho de 2022, com validade até 03 de dezembro de 2022, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, relativa à construção objeto da AV.34 desta matrícula.

*** CONTINUA - NO VERSO ***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQBG2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
são feitos em um sistema

ridigital



Valide aqui
este documento

Página 18 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula

40.583

Ficha

09

Verso

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

a

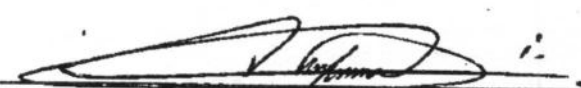
AV.36/40.583 - em 21 de março de 2023.

Protocolo nº. 346.508 de 08 de março de 2023.

Selo Digital nº 111013331SJ000426460RW23R.

Em cumprimento à determinação superior da MMª. Juíza do Trabalho Titular Drª Andreia Alves de Oliveira Gomide, da 1ª Vara do Trabalho desta Comarca de Franca-SP, datada de 06 de março de 2023, extraído dos autos do Processo nº ATSum 0080100-11.2007.5.15.0015, sendo o referido título expedido de forma digital com dados extraídos do site do Tribunal de Justiça, e confirmado via internet, FICA CANCELADA A DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA objeto da AV.23 desta matrícula.

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

a

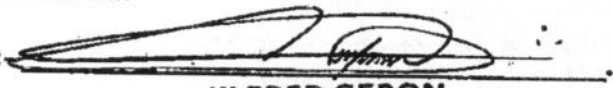
AV.37/40.583 - em 21 de março de 2023.

Protocolo nº. 346.508 de 08 de março de 2023.

Selo Digital nº 111013331RM000426462XK234.

Em cumprimento à determinação superior da MMª. Juíza do Trabalho Titular Drª Andreia Alves de Oliveira Gomide, da 1ª Vara do Trabalho desta Comarca de Franca-SP, datada de 06 de março de 2023, Processo nº ATSum 0080100-11.2007.5.15.0015, sendo o referido título expedido de forma digital com dados extraídos do site do Tribunal de Justiça, e confirmado via internet, é feita a presente averbação para constar o CANCELAMENTO DO ARRESTO, mencionado na AV.24 desta matrícula.

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

a

- continua na ficha 10 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onf.org.br/docs/QQBG2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis

ridigital



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 19 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

40.583

Fiche

10



1º Oficial de Registro de
Imóveis de Franca - SP

CNS 11.101-3

FRANCA, 25 de maio

de 20 23

AV.38/40.583 - em 25 de maio de 2023.
Protocolo nº 348.548 de 09 de maio de 2023.
Selo Digital nº 111013331KK000441257TY23S.

Em cumprimento a **CERTIDÃO** expedida em 03 de maio de 2023, assinado por André Luiz Motta Júnior, Diretor de Secretaria da 3ª Vara Federal desta Comarca de Franca-SP, extraído dos autos do processo nº 0000152-57.1999.4.03.6113, sendo o referido título expedido de forma digital com dados extraídos do site do TRF3, e confirmado via internet, é feita a presente averbação para constar que **FICA CANCELADA A PENHORA** no valor de R\$39.123,70, mencionada na AV.28 desta matrícula.

A(O) escrevente:-

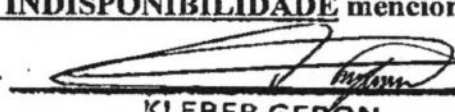

KLEBER GERON
Oficial Substituto

m

AV.39/40.583 - em 01 de junho de 2023.
Protocolo nº. 348.939 de 18 de maio de 2023.
Selo Digital nº 111013331XA000443047MH23L.

Em cumprimento a determinação datada de 17 de maio de 2023, assinada por Adriana Carvalho - Diretora de Secretaria, por ordem do MM. Juiz Federal, Dr. Samuel de Castro Barbosa Melo, da Segunda Vara Federal de Franca-SP, extraída dos autos de execução fiscal número (1116) nº 0001815-07.2000.4.03.6113, sendo o referido título expedido de forma digital com dados extraídos do site do TRF3 e confirmado via internet, é feita a presente averbação para constar que **FICA CANCELADA A INDISPONIBILIDADE** mencionada na AV.21 desta.

A(O) escrevente:-


KLEBER GERON
Oficial Substituto

*

AV.40/40.583 - em 20 de junho de 2023.
Protocolo nº. 349.516 de 05 de junho de 2023.
Selo Digital nº 111013331YA000447210SS23Z.

Em cumprimento a determinação datada de 02 de junho de 2023, assinado pelo MM. Juiz Federal, Dr. Thales Braghini Leão, da Segunda Vara Federal de Franca-SP, extraída dos autos de execução fiscal número (1116) nº

*** CONTINUA - NO VERSO ***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QOBG2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Página 20 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Matrícula

40.583

Ficha

10

Verso

0001205-63.2005.4.03.6113, sendo o referido título expedido de forma digital com dados extraídos do site do TRF3 e confirmado via internet, é feita a presente averbação para constar que **FICA CANCELADA A INDISPONIBILIDADE** mencionada na AV.22 desta, referente aos autos supracitados.

A(O) escrevente:

KLEBER GERON
Oficial Substituto

AV.41/40.583 - em 24 de julho de 2023.

Protocolo nº 350.668 de 10 de julho de 2023.

Selo Digital nº 111013331RM000455871CA23Y.

Em cumprimento a determinação do MM. Juiz Federal Dr. Luciano Pedrotti Coradini, da 3ª Vara Federal de Franca-SP, extraída dos autos de execução fiscal - nº1405376-25.1998.403.6113, sendo o referido título expedido de forma digital com dados extraídos do site do TRF3, e confirmado via internet, é feita a presente averbação para constar que **FICA CANCELADA A INDISPONIBILIDADE** mencionada na AV.22 desta, referente ao registro nº 4.789 do livro de indisponibilidade.

A(O) escrevente:-

Marina Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

AV. 42/40.583 - em 31 de julho de 2023.

Protocolo nº 350.629 de 07 de julho de 2023.

Selo digital nº 111013331YT000457172BL231

Por Escritura Pública de Compra e Venda datada de 06 de julho de 2023, lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Ibiraci-MG, (Lº 311-N, fls.079/081), é feita a presente averbação para constar que **CELIA MARIA MESSIAS DA SILVA** também é portadora do RG nº 58.032.867-SSP/SP.

A(O) escrevente:-

KLEBER GERON
Oficial Substituto

*** CONTINUA NA FICHA 11 ***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQBG2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis

ridigital



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 21 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

40.583

Ficha

11



1º Oficial de Registro de
Imóveis de Franca - SP

CNM nº:111013.2.0040583-42

FRANCA, 31 de julho de 20 23

R. 43/40.583 - em 31 de julho de 2023.
Protocolo nº 350.629 de 07 de julho de 2023.
Selo digital nº 111013321NC0004571740J23T

Por escritura mencionada na AV.42 desta, NELSON DA SILVA, aposentado, nascido aos 25 de maio de 1945, filho de Diogo da Silva e Maria Conceição da Silva, e sua mulher, CELIA MARIA MESSIAS DA SILVA, RG nº 58.032.867-SSP/SP, aposentada, nascida aos 11 de setembro de 1950, filha de Tarcilo Ferreira Messias e Maria de Jesus Messias, residentes e domiciliados na Rua Couto Magalhães nº 1.011, Jardim São Vicente de Paula, Franca-SP, já qualificados, **TRANSMITIRAM O IMÓVEL** a **LEONARDO GOMES PEDROSO**, CPF/MF nº 464.263.818-02, RG nº 59.687.302-5-SSP/SP, brasileiro, empresário, maior, capaz, solteiro, nascido aos 22 de setembro de 2001, filho de André Luis Ramos Pedroso e Andréa da Silva Gomes Pedroso, residentes e domiciliados na Rua Professora Rita Rocha Vieira, nº 935, Bairro São José, Franca-SP, pelo preço de **R\$1.200.000,00** na data do título. **VALOR VENAL R\$249.621,16.**

A(O) escrevente:-

KLEBER GERON
Oficial Substituto

R.44/40.583 - em 29 de abril de 2025 - Contrato de Limite de Crédito.
Protocolo nº 372.742 de 24 de abril de 2025.
Selo digital nº 111013321QX000611422YH258.

Por Instrumento Particular de Limite Guarda Chuva - Abertura de Limite de Crédito - Cédula de Crédito Bancário nº 932114, emitido em 17 de abril de 2025, nesta cidade de Franca-SP, nos termos da Lei 13.986 de 07 de abril de 2020 e da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, **LEONARDO GOMES PEDROSO**, administrador, endereço eletrônico: lrgimportedusa@outlook.com, residente e domiciliado nesta cidade de Franca-SP, na Rua Ana Maria Sola Tellini nº 2.840, Prolongamento do Jardim Ângela Rosa, já qualificado, **DEU O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a favor da **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOCAPEC - SICOOB CREDICOCAPEC**, com sede nesta cidade de Franca-SP, na Avenida Wilson Sabio de Mello, nº 2770, Distrito Industrial, inscrita no CNPJ sob nº 67.096.909/0001-66, endereço eletrônico: apoioadm@sicoob.com.br, **em garantia da dívida assumida por L. GOMES PEDROSO SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 44.641.569/0001-01, com sede nesta cidade de Franca-SP, na Rua Ana Maria Sola

*** CONTINUA NO VERSO ***

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQB2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os registros de imóveis
de Franca em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Página 22 de 23

Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42

Protocolo: 386213 -

Documento: 40583

Matrícula

40.583

Ficha

11

Verso

CNM nº: 111013.2.0040583-42

Tellini, nº 2.830, sala 2, Prolongamento do Jardim Ângela Rosa, **representada por Leonardo Gomes Pedroso**, já qualificado, **com valor do limite total de crédito de R\$550.000,00, com vencimento em 15 de abril de 2035**; com modo de utilização, praça e forma de pagamento, encargos financeiros, previstos no instrumento. Consta do contrato o prazo de carência de 60 dias para efeito de intimação da devedora fiduciante; e que para efeito de leilão (artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97), foi atribuído o valor de R\$1.843.900,00. **Compareceu como avalista e garantidor fiduciante:- LEONARDO GOMES PEDROSO**, já qualificado e **como avalistas:- LEONARDO GOMES PEDROSO**, inscrita no CNPJ sob nº 44.258.789/0001-50, com sede nesta cidade de Franca-SP, na rua Ana Maria Sola Tellini, nº 2830, Prolongamento do Jardim Ângela Rosa, endereço eletrônico: lrgimportedusa@outlook.com, **representada por Leonardo Gomes Pedroso**, já qualificado; **GUILHERME GOMES PEDROSO**, CPF/MF nº 464.262.618-23, brasileiro, administrador, solteiro, nascido aos 26 de julho de 1999, filho de Andre Luis Ramos Pedroso e Andrea da Silva Gomes Pedroso, endereço eletrônico:- guilhermegomes.oficial7@gmail.com, residente e domiciliado nesta cidade de Franca-SP, na Travessa Madre Rita nº 921, Village São Vicente e **BRENDA GOMES PEDROSO**, CPF/MF nº 464.260.628-98, brasileira, administradora, solteira, nascida aos 02 de janeiro de 1997, filha de Andre Luis Ramos Pedroso e Andrea da Silva Gomes Pedroso, endereço eletrônico:- brendagomecs963@hotmail.com, residente e domiciliada nesta cidade de Franca-SP, na Rua Maceio nº 1.151, Jardim Brasilândia. Foram apresentadas, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, nº EE78.DD99.2F27.9BFD, emitida em 18 de março de 2025, válida até 14 de setembro de 2025, **em nome de L. Gomes Pedroso Sociedade Unipessoal Ltda**; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, nº 62AD.F282.ACB3.0A48, emitida em 27 de março de 2025, válida até 23 de setembro de 2025, **em nome de Leonardo Gomes Pedroso**, expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Tudo nos termos do instrumento o qual fica digitalizado nesta Serventia.

A(O) escrevente:-


Manna Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

=CONTINUA NA FICHA 12=

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QQBG2-P6A5K-L7YAW-3WV54>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
de Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Thomaz Gonzaga, 2071 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

Página 23 de 23
Data da Impressão: 06/05/2026 11:34:26 - 14:42
Protocolo: 386213 -
Documento: 40583

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

40.583

Ficha

12



1º Oficial de Registro de
Imóveis de Franca - SP

CNM nº: 111013.2.0040583-42

FRANCA, 6 de maio de 20 26

AV.45/40.583 - em 06 de maio de 2026 - Aditivo.
Protocolo nº 386.213 de 04 de maio de 2026.
Selo digital nº 111013331NG000706183LS26B.

Por Aditivo de Re-Ratificação ao Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito nº 932114, emitido em 17 de abril de 2025, nesta cidade de Franca-SP, datado de 20 de fevereiro de 2026, entre partes:- **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICOCAPEC - SICOOB CREDICOCAPEC**, já qualificada, **credora**; **L. GOMES PEDROSO SOCIEDADE UNIPessoal LTDA**, já qualificada, **devedora**; **LEONARDO GOMES PEDROSO**, já qualificado, **garantidor fiduciante/avalista**; e **LEONARDO GOMES PEDROSO** CNPJ nº44.258.789/0001-50, **GUILHERME GOMES PEDROSO**, e **BRENDA GOMES PEDROSO**, já qualificados, **avalistas**; de comum acordo, **RETIFICAM** o instrumento particular objeto do R.44 desta, para constar:- **Inclusão de EMITENTE** do Instrumento Particular de Limite de Crédito: **LUCY TEXTIL LTDA**, com sede na Avenida Magistrado Renato Salles de Abreu, nº2360, inscrita no CNPJ sob nº 60.135.948/0001-86, representada por **Guilherme Gomes Pedroso** e **Brenda Gomes Pedroso**, já qualificados. **DA ALTERAÇÃO DO LIMITE DE CRÉDITO: Valor do Limite Total de Crédito: R\$1.180.000,00**. Foi apresentada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle nº 23D9.A2D2.6D38.D342, emitida em 10 de fevereiro de 2026, com validade até 09 de agosto de 2026, em nome de **Lucy Textil Ltda**, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Ficando ratificado todos os demais termos, conforme aditivo que fica digitalizado nesta Serventia.

A(O) escrevente:-

Manna Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Franca - SP
Certifica que nada mais consta além do que já foi relatado na presente certidão, expedida em forma reprográfica nos termos do par. 1. Art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973. O referido é verdade e dou fé.

Certidão conferida e assinada digitalmente em conformidade com a Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2/2001, do Provimento CG nº 30/2018, artigo 7º, V, assim como as Especificações dos Requisitos de Software do Tribunal de Justiça-SP.

Franca, 6 de maio de 2026.



1110133C3GF000706185XE26K