

1 - IDENTIFICAÇÃO

Vistoria:	Data:	3 de janeiro de 2022	
	Horário:	13:30 horas	
Solicitante:	Credicitrus- Cooperativa de Crédito		
Nº processo:	102.763		
Proponente:	Credicitrus- Cooperativa de Crédito		
Endereço:	Rua Bahij Toufik Kanawati	Nº	5.461
Complemento:	Casa 09- Condomínio Residencial Villaggio Venice		
CEP:	14403-834		
Bairro:	Espiraído		
Cidade:	Franca		
UF:	SP		



2 - AVALIAÇÃO

Valor de avaliação:	R\$ 667.300,00	
Valor unitário (R\$/m²):	5.296,03	<i>seiscentos e sessenta e sete mil, trezentos reais</i>
Valor de liquidação forçada:	R\$ 618.700,00	
Fator de Liquidez:	92,72%	<i>seiscentos e dezoito mil, setecentos reais</i>
Valor unitário (R\$/m²):	4.910,32	

4 – MICRORREGIÃO DO AVALIANDO

Uso da Região

- Residencial
 Comercial
 Industrial
 Rural

Infra Estrutura Urbana

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

Serviços Públicos e Comunitários

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

5 – TERRENO

Dimensões	
Área (m ²):	141,00 m ²
Frente / Testada (m):	6,00 m
Fração Ideal (%):	0,03 %

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

6 – EDIFICAÇÃO

6.1- Áreas das benfeitorias:

Área 01:	
Idade aparente:	6
Estado de Conservação:	Regular
Uso:	Residencial
Ocupação:	Unifamiliar
Vocação:	Casa
Padrão Construtivo:	Médio - Máximo
Área 01:	126,00 m ²

-	
Idade aparente:	0
Estado de Conservação:	-
Uso:	Residencial
Ocupação:	-
Vocação:	Casa
Padrão Construtivo:	-
Área 02:	0,00 m ²

-	
Idade aparente:	0
Estado de Conservação:	-
Uso:	Residencial
Ocupação:	-
Vocação:	Casa
Padrão Construtivo:	-
Área 03:	0,00 m ²

6.2- Resumo:

Vocação do imóvel: residencial
 Pavimentos: 2 pavimento (s)

Área construída		
Averbada:	1.260,00 m ²	Não averbada: 0,00 m ²
Total:	1.260,00 m ²	

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel encontra-se ocupado?

Sim, o imóvel encontra-se ocupado pelo inquilino.

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

Sim, há condomínio formal no local, o qual denomina-se Condomínio Residencial Villagio Venice.

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: 4,58%

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, conseqüentemente, 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 é mediana.

10 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Cidade	
Nome da cidade:	Franca/SP
População:	358.539 habitantes

A cidade de Franca situa-se no estado de São Paulo, o qual possui São Paulo como capital. Franca encontra-se há, aproximadamente, 330,00 quilômetros da capital do estado, São Paulo.

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 e Vertical
- Transporte Coletivo: Ônibus
- Equipamento Comunitário: Praças Hospitais Quadra poliesportiva Shoppings Escola
- Intensidade de Tráfego: Média
(Transporte)
- Principais Polos de Influência: Centro comercial
- Principais Vias de Acesso: Av. Antonio Barbosa; Av. Alonso; Av. Santos Dumont, Av. Major Nicácio, Av. São Vicente, Av. Presidente

10.2 - LOCALIZAÇÃO DA CIDADE



13 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	Matrícula 102.763 do 1º ORI de Franca/SP
Inscrição imobiliária	4.22.05.001.45.09
Medição "in loco"	Sim, foi feita medição "in loco".
Outros	-

14 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para um imóvel residencial, o qual situa-se à Rua Bahij Toufik Kanawati, nº 5.461- Casa 09, no Condomínio Residencial Villagio Venice, na cidade de Franca/SP.

Número de inscrição: 4.22.05.001.45.09

EDIFICAÇÃO:

O imóvel avaliando é uma casa dentro de condomínio com 2 (dois) pavimentos em um terreno regular. A casa possui uma área privativa de 126,00 m² e uma fração ideal de 0,0333%.

TERRENO:

O terreno avaliando possui uma área de 141,00 m², sendo 6,00 metros de frente e fundo e 23,50 metros de ambos os lados. Além disso, trata-se de um terreno plano e regular, o qual situa-se acima do greide do logradouro.

OBSERVAÇÕES GERAIS:

01- O imóvel avaliando vincula-se com o local vistoriado.

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 4,58%.

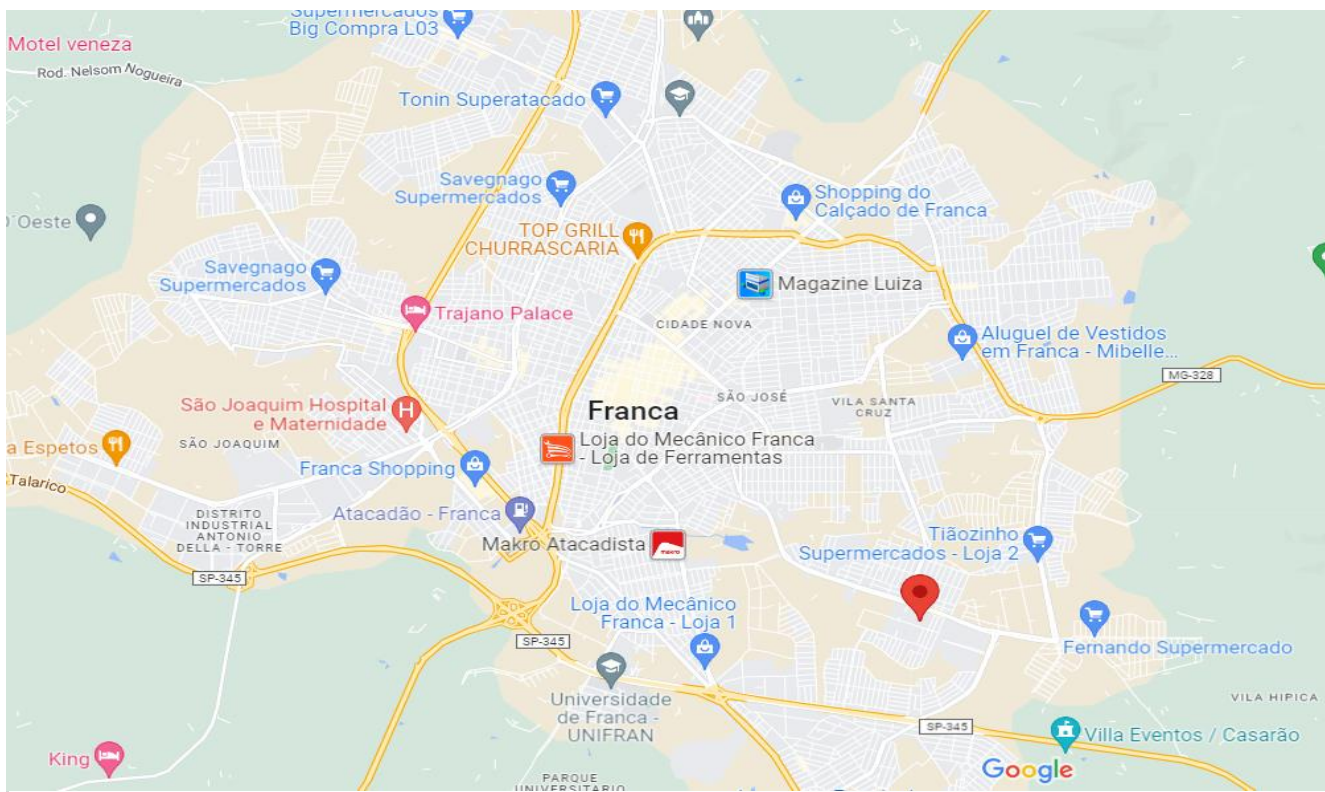
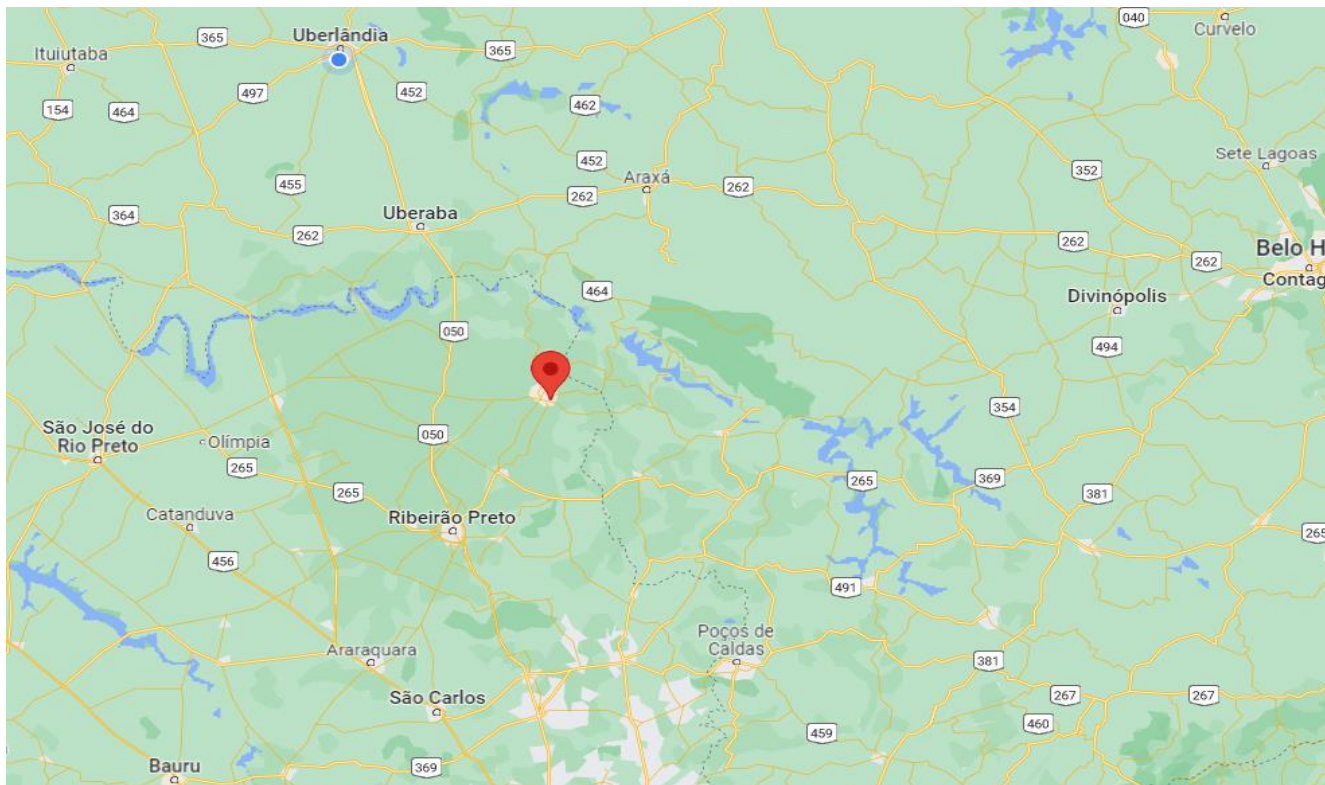
O laudo atende integralmente a Norma da ABNT NBR 14.653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE, quando cabíveis.



Autor: Engº Michel Xavier Costa Oliveira
Crea: 196.626/D
Empresa: AgroCivil Engenharia Ltda.
Data: Uberlândia/MG, domingo, 8 de janeiro de 2023

15 - LOCALIZAÇÃO

20°33'45.0"S 47°22'19.8"W



14- PESQUISA

14.1- ELEMENTOS DA PESQUISA- FOTOS



Elemento 01

PC	Idade aparente	EC	
Médio	4 ano (s)	Entre nova e regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
0,00%			0,00 Km



Elemento 02

PC	Idade aparente	EC	
Médio - Máximo	6 ano (s)	Regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
0,00%			0,00 Km



Elemento 03

PC	Idade aparente	EC	
Médio	10 ano (s)	Regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
15,08%			2,00 Km



Elemento 04

PC	Idade aparente	EC	
Médio - Máximo	15 ano (s)	Regular	
% da variação da área em relação ao avaliando			Dist. Ao avaliando (Km)
15,08%			2,00 Km



Elemento 05

Dist. Ao avaliando (Km)	2,00 Km
PC	Médio - Máximo
Idade aparente	15 ano (s)
EC	Regular
% da variação da área em relação ao avaliando	15,08%

14- PESQUISA

14.1- ELEMENTOS DA PESQUISA- FOTOS

R\$ 690.000 [Simular financiamento](#)

Código do anúncio: V6360

Condomínio Village Venice - Vende-se sobrado em condomínio fechado!

Bela casa, com ótimo acabamento, possui 3 dormitórios, sendo 1 suite, sala de TV, cozinha com armários e cooktop, área gourmet com churrasqueira e lavabo, amplo quintal, lavanderia e 2 vagas de garagem.

Condomínio com portaria 24h. - Bairro: Residencial Villaggio Venice Ref. Imovel: V6360 07/01

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Denunciar](#)

Elemento 01	
Link	
https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/franca-casa-de-condominio-residencial-villaggio-venice-1083973184	
Coordenada	
20°33'45.0"S 47°22'19.8"W	

Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Franca / Eplanada Primo Meneghetti

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 145 m² por R\$ 750.000

COD: S09038

Eplanada Primo Meneghetti, Franca - SP VER NO MAPA

145m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (17)

[Simular Financiamento](#)

Sobrado com 3 dormitórios à venda, 145 m² por R\$ 750.000,00 - Eplanada Primo Meneghetti Condomínio Casa Condomínio [Ver no OLX](#) 145 metros, com 3 quartos sendo 1 suite todos com armários salas de jantar e estar integradas escritório, cozinha com armários jardim de inverno, varanda gourmet completa com churrasqueira e cozinha com armários, espaço de quintal.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Elemento 03	
Link	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-esplanada-primo-meneghetti-bairros-franca-com-garagem-145m2-venda-RS750000-id-2568191054/	
Coordenada	
20°32'36.8"S 47°22'12.1"W	

Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Franca / Prolongamento Vila Santa Cruz

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 760.000

COD: CA01146

Prolongamento Vila Santa Cruz, Franca - SP VER NO MAPA

140m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

[Simular Financiamento](#)

Sobrado Condomínio Villaggio Da Colina Sobrado Condomínio Villaggio Da Colina Construção 140 m² Toda mobília: Área gourmet com armários; Piscina aquecida; Sala de TV; Sala de estar; Cozinha com armários e eletrodomésticos; 03 Dormitórios sendo 01 Suites (todos com armário e cama); Lavabo; Ar-condicionado; 02 Vagas de garagem; Condomínio tranquilo Bruno Júnio CRECI: 207993-F WhatsApp <https://bit.ly/2S5GBBY>

Fale conosco: -

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Elemento 05	
-------------	--

Aferreira Imóveis
1 de abril de 2020

VENDE I CASA CONDOMINIO VILLAGIO VENICE R\$500.000 (AF1540)

Agende uma Visita ao imóvel!!

Ligue agora: (16) 99409-2661
WhatsApp <http://bit.ly/2hNufJV>

- ✓ Condomínio Fechado;
- ✓ 142 m² de terreno;
- ✓ 125 m² de construção;
- ✓ Portaria 24 horas;
- ✓ 3 vagas de garagem;
- ✓ 3 dormitórios, sendo 1 suite;
- ✓ Todos os dormitórios com planejados
- ✓ Ar condicionado;
- ✓ 1 Lavabo;
- ✓ Sala com 02 ambientes;
- ✓ Escritório;
- ✓ Cozinha moderna planejada;
- ✓ Varanda Gourmet com Churrasqueira;
- ✓ Projeto moderno e Aconchegante;
- ✓ Lindo Jardim;
- ✓ A 10 minutos do centro da cidade

EXCELENTE LOCALIZAÇÃO!
AFERRIRA IMÓVEIS CRECI: 31.827-1

Elemento 01	
Link	
https://www.facebook.com/aferriraimoveis/posts/2257030134604225/	
Coordenada	
20°33'45.0"S 47°22'19.8"W	

Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Franca / Eplanada Primo Meneghetti

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 145 m² por R\$ 750.000

COD: CM819477-10

Eplanada Primo Meneghetti, Franca - SP VER NO MAPA

145m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

[Simular Financiamento](#)

Casa de Condomínio para venda em Eplanada Primo Meneghetti Condomínio Villaggio Da Colina de 145.00m Casa Condomínio Villaggio da Colina, 145 metros, com 3 quartos sendo 1 suite todos com armários salas de jantar e estar integradas escritório, cozinha com armários jardim de inverno, varanda gourmet completa com churrasqueira e cozinha com armários, espaço de quintal.

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Elemento 04	
Link	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-esplanada-primo-meneghetti-bairros-franca-com-garagem-145m2-venda-RS750000-id-2603152018/	
Coordenada	
20°32'36.8"S 47°22'12.1"W	

Início / Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Franca / Prolongamento Vila Santa Cruz

Casa de Condomínio com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 140 m² por R\$ 760.000

COD: CA01146

Prolongamento Vila Santa Cruz, Franca - SP VER NO MAPA

140m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

[Simular Financiamento](#)

Sobrado Condomínio Villaggio Da Colina Sobrado Condomínio Villaggio Da Colina Construção 140 m² Toda mobília: Área gourmet com armários; Piscina aquecida; Sala de TV; Sala de estar; Cozinha com armários e eletrodomésticos; 03 Dormitórios sendo 01 Suites (todos com armário e cama); Lavabo; Ar-condicionado; 02 Vagas de garagem; Condomínio tranquilo Bruno Júnio CRECI: 207993-F WhatsApp <https://bit.ly/2S5GBBY>

Fale conosco: -

[Salvar nos favoritos](#) [Enviar para alguém](#)

Elemento 05	
Link	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-prolongamento-vila-santa-cruz-bairros-franca-com-garagem-140m2-venda-RS760000-id-2568873934/	
Coordenada	
20°32'36.8"S 47°22'12.1"W	

14 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	Rua Bahij Toufik Kanawati, nº 5.461- Cond. Res. Villagio Venice		Bairro:	Recanto Elimar	08-01-2023
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte:	AGNELLO IMÓVEIS LTDA	(16) 3711-0000
https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/franca-casa-de-condominio-residencial-villagio-venice-1083973184			Referência: V6360		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
126,00	Médio	4	Entre nova e regular		
Status:	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
Oferta	R\$ 690.000,00	R\$ 5.476,19	3	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
0,00 Km	Casa com 2 (dois) pavimentos a venda no mesmo condomínio do avaliando.				

ELEMENTO COMPARATIVO 02			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	Rua Bahij Toufik Kanawati, nº 5.461- Cond. Res. Villagio Venice		Bairro:	Recanto Elimar	08-01-2023
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte:	AGNELLO IMÓVEIS LTDA	(16) 99409-2661
https://www.facebook.com/aferreiraimoveis/posts/2257030134604225/			Referência: AF1540		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
126,00	Médio - Máximo	6	Regular		
Status:	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
Vendido	R\$ 650.000,00	R\$ 5.158,73	3	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
0,00 Km	Casa anunciada por R\$ 500.000,00 em 2020, porém foi vendida por R\$ 650.000,00 em 2021.				

ELEMENTO COMPARATIVO 03			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	Av. Eliza Verzola Gosuen, 3881- Condomínio Villagio da Colina		Bairro:	Vila Santa Cruz	08-01-2023
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte:	SANDRA SEIXAS IMOVEIS LTDA	(16) 99995-2555
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-esplanada-primo-meneghetti-bairros-franca-com-garagem-145m2-venda-RS750000-id-2568191054/			Referência: SO0036		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
145,00	Médio	10	Regular		
Status:	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
Oferta	R\$ 750.000,00	R\$ 5.172,41	2	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
2,00 Km	Casa com 2 (dois) pavimentos.				

ELEMENTO COMPARATIVO 04			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	Av. Eliza Verzola Gosuen, 3881- Condomínio Villagio da Colina		Bairro:	Vila Santa Cruz	08-01-2023
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte:	L4S	(11) 93475-1345
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-esplanada-primo-meneghetti-bairros-franca-com-garagem-145m2-venda-RS750000-id-2603152018/			Referência: CM819477-10		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
145,00	Médio - Máximo	15	Regular		
Status:	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
Oferta	R\$ 750.000,00	R\$ 5.172,41	2	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
2,00 Km	Casa com 2 (dois) pavimentos.				

ELEMENTO COMPARATIVO 05			Tipo: Casa	Tipo: Residencial	
Endereço:	Av. Eliza Verzola Gosuen, 3881- Condomínio Villagio da Colina		Bairro:	Vila Santa Cruz	08-01-2023
Cidade:	Franca	UF: SP	Fonte:	Zago Imóveis	(16) 99388-8554
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-prolongamento-vila-santa-cruz-bairros-franca-com-garagem-140m2-venda-RS760000-id-2568873934/			Referência: CA01146		
Área Construída (m²)	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
145,00	Médio - Máximo	15	Regular		
Status:	Valor de venda/oferta:	Valor/m²	Dormitórios	Suítes	Vagas
Oferta	R\$ 760.000,00	R\$ 5.241,38	2	1	2
Dist. ao avaliando (Km)	Descrição resumida				
2,00 Km	Casa com 2 (dois) pavimentos.				

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	F.f.	F.l.	F.a.	F.p.c.	F dep	F.f.m.	F opcional	VU/m² Hom.
1	R\$ 5.476,19	0,9000	1,0000	1,0000	1,1259	0,9687	1,0000	1,0000	R\$ 5.375,44
2	R\$ 5.158,73	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 5.158,73
3	R\$ 5.172,41	0,9000	1,0000	1,0357	1,1259	1,0262	1,0000	1,0000	R\$ 5.570,46
4	R\$ 5.172,41	0,9000	1,0000	1,0357	1,0000	1,0690	1,0000	1,0000	R\$ 5.154,35
5	R\$ 5.241,38	0,9000	1,0000	1,0357	1,0000	1,0690	1,0000	1,0000	R\$ 5.223,08

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

Somatório = R\$ 26.482,06
 Média Geral = R\$ 5.296,41
 Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 5.296,41
 Limite Inferior (-30%) = R\$ 3.707,49
 Limite Superior (+30%) = R\$ 6.885,34

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área 01:	FE	AE	PC	EC	PC	EC	Valor unitário (R\$ /m²)	Valor total 01
					Casa	6 ano(s)		
126,00 m²	1,00	126,00 m²	1,118	0,9416	Médio - Máximo	Regular	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Área total construída		Valor (R\$/m²)				Total- Construída		
126,00 m²		5.296,41				R\$ 667.347,91		

Área averbada	1260,00 m²
Área não averbada	0,00 m²

Valor de liquidez	
Taxa de melhor aplicação + inflação:	12,00% ao ano
Taxa real ao mês:	0,95%
Velocidade de venda em meses:	8 meses
Fator de liquidez:	92,72%
Deságio:	7,28%

Valor de avaliação:	R\$ 667.300,00	
	Valor unitário (R\$ /m²)	5.296,03
seiscentos e sessenta e sete mil, trezentos reais		
Valor de liquidação forçada:	R\$ 618.700,00	
	Valor unitário (R\$ /m²)	4.910,32
seiscentos e dezoito mil, setecentos 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.

18 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

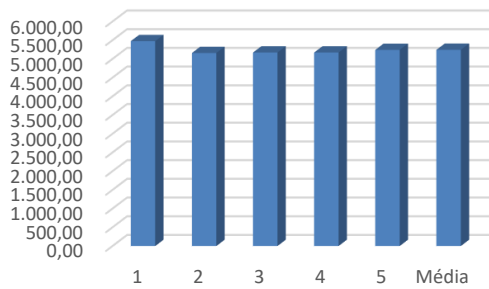
18.1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO- CASA

	Inicial	Final	
Desvio padrão	133,64	177,39	Xmínimo= Média Saneada – tc . s / n ^ ½ R\$ 652.054,78
Coef. de Variação	2,55%	3,35%	Xmáximo= Média Saneada + tc . s / n ^ ½ R\$ 682.641,04
Média aritmética	R\$ 5.244,23	R\$ 5.296,41	Total de elementos pesquisados 5
Intervalo de Confiança	Mínimo	-2,29%	R\$ 5.175,04 /m²
	Máximo	2,29%	R\$ 5.417,79 /m²
	Amplitude	4,58%	t de students 1,53
Valor mínimo		R\$ 652.054,78	Intervalo mínimo -2,29%
Valor médio		R\$ 667.347,91	Intervalo máximo
Valor máximo		R\$ 682.641,04	2,29%

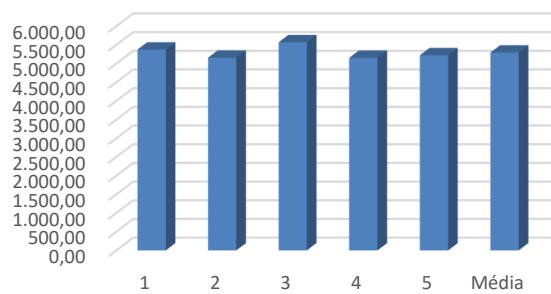
18.3- GRÁFICOS DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Preços observados (R\$/m²)	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)
1	R\$ 5.476,19	R\$ 5.375,44
2	R\$ 5.158,73	R\$ 5.158,73
3	R\$ 5.172,41	R\$ 5.570,46
4	R\$ 5.172,41	R\$ 5.154,35
5	R\$ 5.241,38	R\$ 5.223,08
Média	R\$ 5.244,23	R\$ 5.296,41
	Antes	Depois

Antes



Depois



ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



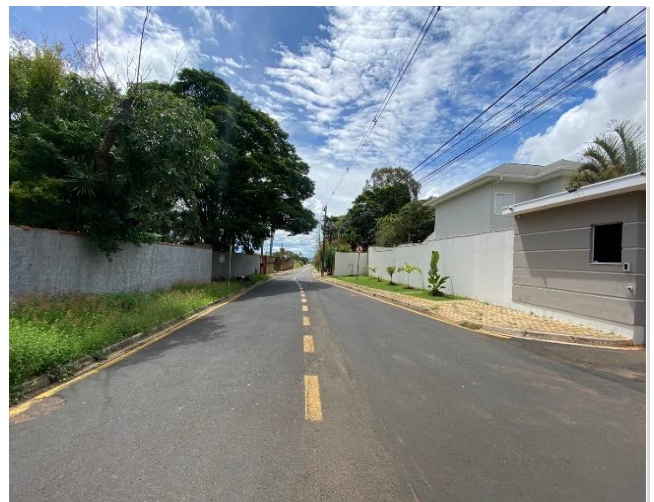
01- Fachada do condomínio



02- Identificação do condomínio



03- Identificação numérica do condomínio



04- Logradouro externo à esquerda



05- Logradouro externo à direita



06- Fachada do avaliando

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



07- Identificação do avaliando



08- Identificação do avaliando



09- Hidrômetro



10- Quadro de energia



11- Logradouro interno



12- Logradouro interno

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



13- Vizinho á direita



14- Vizinho à direita- Identificação



15- Vizinho à esquerda



16- Vizinho à esquerda- Identificação numérica



17- Vizinho frente



18- Garagem

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



19- Sala de estar



20- Sala de jantar



21- Dormitório 01



22- Lavabo



23- Lavabo



24- Cozinha

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



25- Cozinha



26- Área de serviço



27- Área de lazer



28- Quintal



29- Fachada fundo



30- Escada de acesso ao pavimento superior

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



31- Hall de circulação



32- Banheiro social



33- Suíte 01



34- Suíte 01- Banheiro privativo



35- Dormitório 02



36- Dormitório 03

ANEXO B | CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Bel. Lincoln Bueno Alves
Rua Washington Lutz, 1901 - Franca - Estado de São Paulo
**** Tel. (016) 3712-4888 ****

LINCOLN BUENO ALVES, oficial, CERTIFICA atendendo o que lhe foi requerido pelo(a)
Certificados Online
Conforme Protocolo nº S20100011420D, que revendo no livro 2 de Registro Geral, deles,
consta a matrícula do teor seguinte:

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCA - SP
Rua Dr. Washington Lutz, 1901 - Franca
LINCOLN BUENO ALVES - OFICIAL
DATA DA IMPRESSÃO: 02/10/2015
PROTOCOLO: 389711

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 102.763 Ficha 01

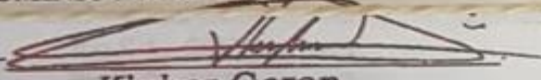
CNS 11.101-3
FRANCA, 25 de novembro de 20 15

IMÓVEL:- UMA RESIDENCIA sob nº 09, situada nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no Condomínio "RESIDENCIAL VILLAGGIO VENICE", no lugar denominado ESPRAIADO, com frente para a Rua Bahij Toufik Kanawati, nº 5.461, contendo 126,00 ms2 de área privativa coberta, 0,50 ms2 de área comum coberta, 126,50 ms2 de área total coberta, 67,20 ms2 de área privativa descoberta, 48,966 ms2 de área comum descoberta, correspondendo a fração ideal no terreno de 0,0333333%, com estacionamento individual descoberto com duas vagas privativas, destinadas a veículos pequenos e médios de passeio acopladas à residência, e seu respectivo terreno com as seguintes medidas e confrontações:- mede 6,00 metros de frente para a via de acesso interna; 23,50 metros do lado direito confrontando com a Residência nº 07; 23,50 metros do lado esquerdo confrontando com a Residência nº 11 e 6,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 44, encerrando a área de 141,00 ms2.

CONTRIBUINTE:- 4.22.05.001.45.09.

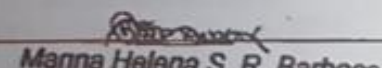
PROPRIETARIA:- SÍMBOLO PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade de Franca-SP, inscrita no CNPJ sob nº 01.593.403/0001-54.

REGISTRO ANTERIOR:- R.14 da Matrícula nº 6.179, feito em 02 de outubro de 2015. CONDOMINIO LEI Nº 4.591/64.

O OFICIAL:- 
Kleber Geron
Oficial Substituto

AV. 01/102.763 - em 25 de novembro de 2015.
Protocolo nº 267.841 de 28 de outubro de 2015.

A presente matrícula foi aberta de conformidade com o Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, datado de 23 de outubro de 2015.

A(O) escrevente:- 
Manna Helena S. R. Barbosa
Escrevente Autorizada

= Continua no verso =

mod. 3-78 - Edição em São Paulo, Colúcia