Avaliação Mercadológica Imobiliária

PROCESSO: 1001613-72.2023.8.26.0506

SOLICITANTE: Frederico Ferreira Marque

(OAB 323711/SP)

DATA: 07 de julho de 2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO FERREIRA MARQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2025 às 17:38 , sob o número WRPR25703865077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001613-72.2023.8.26.0506 e código Pj55hOKD.

(Via Google Maps)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO FERREIRA MARQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2025 às 17:38 , sob o número WRPR25703865077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001613-72.2023.8.26.0506 e código Pj55hOKD.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 11.249 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 67,69 m² de área privativa.

Descrição do Bem: A unidade autônoma, designada como apartamento, nº 07, localizada no térreo do condomínio “Residencial Mirante do bosque”, contendo 67 m² de área privativa com acessória a vaga de garagem nº 06, localizado no mesmo condomínio, situado à Rua Prof. Stefano Baruffi, 1127 - Jardim Zara, Ribeirão Preto – SP.

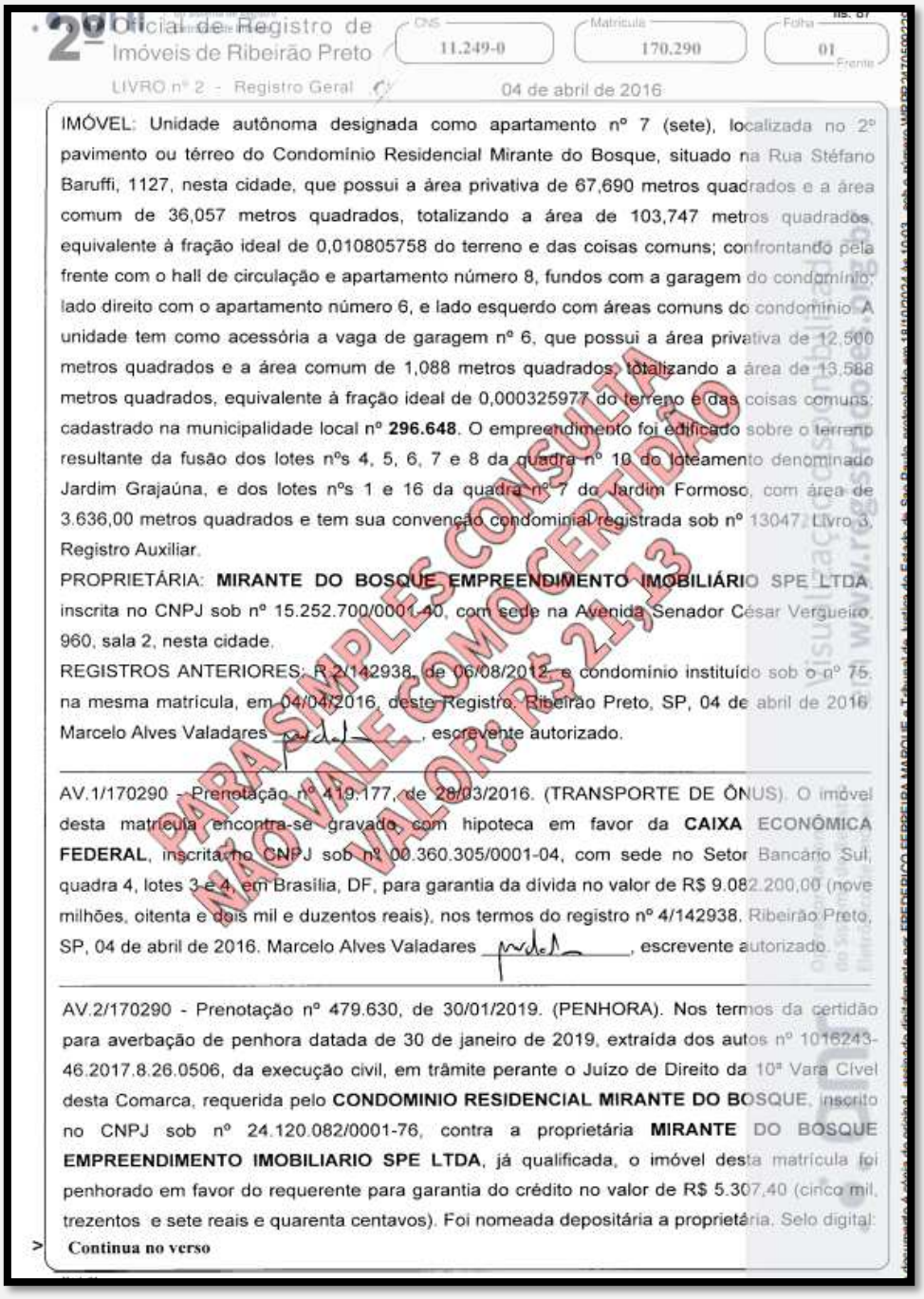
3 – Características da Região

Além do setor primário, a cidade de Ribeirão Preto em São Paulo, apresenta um **setor de serviços e comércio altamente desenvolvido**, com shoppings centers, centros comerciais e uma vasta rede de prestadores de serviços, que atendem tanto a população local quanto a de municípios vizinhos. Essa dinâmica comercial cria um ambiente propício para o empreendedorismo e oferece diversas opções de consumo e lazer.

No que tange à **educação e saúde**, Ribeirão Preto é um centro de excelência. A presença de universidades de renome, como a Universidade de São Paulo (USP) e o Centro Universitário Moura Lacerda, atrai estudantes de diversas regiões e contribui para a formação de mão de obra qualificada. Na área da saúde, a cidade é reconhecida por seus hospitais e clínicas de alto padrão, que oferecem tratamentos especializados e atendimento de referência, consolidando-a como um importante polo médico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO FERREIRA MARQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2025 às 17:38 , sob o número WRPR25703865077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001613-72.2023.8.26.0506 e código Pj55hOKD.

4 – Documentos do Bem



2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

CNS 11.249-0 | Matrícula 170.290 | Folha 01 Frente | fls. 87

LIVRO nº 2 - Registro Geral

04 de abril de 2016

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 7 (sete), localizada no 2º pavimento ou térreo do Condomínio Residencial Mirante do Bosque, situado na Rua Stéfano Baruffi, 1127, nesta cidade, que possui a área privativa de 67,690 metros quadrados e a área comum de 36,057 metros quadrados, totalizando a área de 103,747 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,010805758 do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com o hall de circulação e apartamento número 8, fundos com a garagem do condomínio, lado direito com o apartamento número 6, e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 6, que possui a área privativa de 12,500 metros quadrados e a área comum de 1,088 metros quadrados, totalizando a área de 13,588 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,000325977 do terreno e das coisas comuns; cadastrado na municipalidade local nº **296.648**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante da fusão dos lotes nºs 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra nº 10 do loteamento denominado Jardim Grajaúna, e dos lotes nºs 1 e 16 da quadra nº 7 do Jardim Formoso, com área de 3.636,00 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 13047, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **MIRANTE DO BOSQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 15.252.700/0001-40, com sede na Avenida Senador César Vergueiro, 960, sala 2, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/142938, de 06/08/2012, e condomínio instituído sob o nº 75, na mesma matrícula, em 04/04/2016, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 04 de abril de 2016. Marcelo Alves Valadares _____, escrevente autorizado.

AV.1/170290 - Prenotação nº 419.177, de 28/03/2016. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado, com hipoteca em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R$ 9.082.200,00 (nove milhões, oitenta e dois mil e duzentos reais), nos termos do registro nº 4/142938. Ribeirão Preto, SP, 04 de abril de 2016. Marcelo Alves Valadares _____, escrevente autorizado.

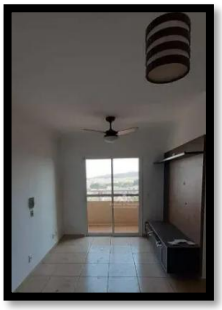
AV.2/170290 - Prenotação nº 479.630, de 30/01/2019. (PENHORA). Nos termos da certidão para averbação de penhora datada de 30 de janeiro de 2019, extraída dos autos nº 1016243-46.2017.8.26.0506, da execução civil, em trâmite perante o Juízo de Direito da 10ª Vara Cível desta Comarca, requerida pelo **CONDOMINIO RESIDENCIAL MIRANTE DO BOSQUE**, inscrito no CNPJ sob nº 24.120.082/0001-76, contra a proprietária **MIRANTE DO BOSQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado em favor do requerente para garantia do crédito no valor de R$ 5.307,40 (cinco mil, trezentos e sete reais e quarenta centavos). Foi nomeada depositária a proprietária. Selo digital:

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 21,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO FERREIRA MARQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2025 às 17:38 , sob o número WRPR25703865077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001613-72.2023.8.26.0506 e código Pj55hOKD.

5 – Valor de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-jardim-anhanguera-63m2-RS220000/id-23399814/?origin=galleryOverlay	R$ 3.400,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-63m2-venda-RS230000-id-2811328209/?source=ranking%2Crp	R$ 3.600,00

6 – Precificação do Imóvel

Dados de Mercado	
Média do Valor de m² do mercado:	R$ 3.500,00
Média do mercado:	R$ 225.000,00
PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	R$ 235.000,00

Valor de Avaliação Final
R$ 235.000,00
(Duzentos e trinta e cinco mil reais)

São Paulo, 07 de julho de 2025

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO FERREIRA MARQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2025 às 17:38 , sob o número WRPR25703865077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001613-72.2023.8.26.0506 e código Pj55hOKD.

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que a unidade autônoma correspondente ao apartamento número 07, situada no pavimento térreo do condomínio "Residencial Mirante do Bosque", possui uma área privativa de 67 metros quadrados. A essa unidade está vinculada a vaga de garagem número 06, igualmente localizada no referido condomínio, cujo endereço é Rua Professor Stefano Baruffi, 1127, Jardim Zara, na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo. Está avaliado em R$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta mil reais).

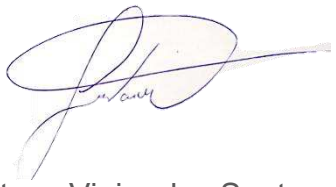
A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais imobiliários

Notas:

1. O valor consiste aproximadamente em R$ 3.400,00 o m2/.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob n° 11.249 de matrícula junto 2º CRI de Ribeirão Preto

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-63m2-venda-RS230000-id-2811328209/?source=ranking%2Crp

30 de junho de 2025



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO FERREIRA MARQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2025 às 17:38 , sob o número WRPR25703865077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001613-72.2023.8.26.0506 e código Pj55hOKD.

Avaliação Imobiliária: R$ 225.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil Reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que o apartamento de número 07, caracterizado como unidade autônoma e localizado no térreo do "Residencial Mirante do Bosque", apresenta 67 m² de área privativa. Acompanha esta unidade a vaga de garagem de número 06, ambas situadas no mesmo condomínio, que se encontra na Rua Professor Stefano Baruffi, 1127, no bairro Jardim Zara, em Ribeirão Preto – SP. Devidamente cadastrado na matrícula nº 11.249 junto ao 2º CRI de Ribeirão Preto –Está avaliado em R$ 225.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil reais).

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R$ 3.300,00/m2

Vale ressaltar que esta é uma avaliação estimativa e média do praticado na região onde o imóvel está localizado e em relação a outros anúncios e ofertas em portais imobiliários.

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-63m2-venda-RS230000-id-2811328209/?source=ranking%2Crp

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-ribeirao-preto-jardim-anhanguera-63m2-RS220000/id-23399814/?origin=galleryOverlay



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO FERREIRA MARQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2025 às 17:38 , sob o número WRPR25703865077
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001613-72.2023.8.26.0506 e código Pj55hOKD.