

AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 180.695 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo, sendo um terreno localizado na Rua Maranhão 1743 - Ipiranga - Ribeirão Preto/SP, sendo o Lote nº 9 e Quadra nº 5 com área total de 322,156m².

Área:

Área total terreno = 322,156m²

Área construída aproximada não averbada = 200,00m²

Imóvel:

Trata-se de um sobrado localizado na cidade de Ribeirão Preto/SP

Valor:

De acordo com os imóveis similares e com base nos elementos comparativos de mercado, o valor de mercado é de R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil Reais).

São Paulo, 23 de março de 2023

Atenciosamente,




André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207

(Anexo) - Fotos



destaque

R\$ 300.000


IPTU R\$ 98

O imóvel está na parte superior de um salão comercial. Entrada independente... [mais](#)

Rua João Ramalho, Campos Eliseos

145 m² 3 2

Telefone Mensagem



R\$ 330.000


IPTU R\$ 508

Excelente sobrado no Sumarezinho com 196m² de área construída e 120m² d... [mais](#)

Vila Maria Luiza, Ribeirão Preto

197 m² 3 2 1

Telefone Mensagem



R\$ 400.000

IPTU R\$ 93

SOBRADO À VENDA - PARQUE RIBEIRÃO Sobrado conta com: Ampla sala de... [mais](#)

Parque Ribeirão Preto, Ribeirão Preto

194 m² 3 2 3

Telefone Mensagem





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANDRE FERREIRA GONÇALVES
CRECI/SP Nº 228757-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro “**ATIVO**”. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **8B91CFEF90**

Data/hora de emissão: **3 de março de 2023 às 8h28m45s**

Válida até: **8h28m45s de 2 de abril de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA


- Imóvel Avaliando:** Um imóvel sendo terreno/sobrado localizado na Rua Maranhão 1743 - Ipiranga, na cidade no Ribeirão Preto/SP, com área do terreno de 322m²
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização com fator de negociação de 0,90.
- Interessado:** A quem se interessar do mercado imobiliário
- Valor de mercado:** R\$ 300.418,80 (Trezentos Mil Quatrocentos e Dezoito Mil Reais e Oitenta Centavos).
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f
Contato: caiogodz@hotmail.com / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 17 de março de 2023



Caio Godoy Moreira

LINK	VALOR ANÚNCIO	COEF	VALOR REAL	m2	R\$/m2
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-piratininga-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-200m2-ve-nda-RS280000-id-2599527878/	R\$ 280.000,00	0,9	R\$ 252.000,00	200	R\$ 1.260,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-pargue-dos-servidores-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-202m2-venda-RS300000-id-2599529905/	R\$ 300.000,00	0,9	R\$ 270.000,00	202	R\$ 1.336,63
https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-zara-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-192m2-venda-RS320000-id-2605457637/	R\$ 320.000,00	0,9	R\$ 288.000,00	192	R\$ 1.500,00
			média de venda do m²		R\$ 1.365,54

Área Privativa aprox. 220 m2 x R\$ 1.365,54 = R\$ 300.418,80



Jardim Piratininga, Ribeirão Preto - SP


Casa com 3 Quartos à Venda, 200m²

200 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Cozinha Área de serviço

R\$ 280.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Parque dos Servidores, Ribeirão Preto - SP


Casa com 3 Quartos à Venda, 202m²

202 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Cozinha Interfone Quintal Área de serviço

R\$ 300.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Rua Antônia Carrara Orlandini, 591 - Jardim Zara, Ribeirão Preto - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 192m²

192 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Copa Lavanderia Cozinha Quintal

R\$ 320.000

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

CAIO ANDREATTA DE GODOY MOREIRA
CRECI/SP Nº 204458-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro “**ATIVO**”. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **4409AD1FD3**

Data/hora de emissão: **12 de janeiro de 2023 às 16h7m55s**

Válida até: **16h7m55s de 11 de fevereiro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO
CRECI/SP Nº 054970-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro “**ATIVO**”. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **9E2AF991B7**

Data/hora de emissão: **12 de janeiro de 2023 às 16h9m3s**

Válida até: **16h9m3s de 11 de fevereiro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

ANDRE FERREIRA GONÇALVES
CRECI/SP Nº 228757-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro “**ATIVO**”. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **6F4708EA2E**

Data/hora de emissão: **12 de janeiro de 2023 às 16h7m0s**

Válida até: **16h7m0s de 11 de fevereiro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL:

Tipo: Terreno Residencial

Endereço: Rua Maranhão 1743

Distrito: Bairro Ipiranga

Cidade: Ribeirão Preto

Estado: SP

Área privativa 322m²

Observações gerais: O imóvel é por construção sendo parte de baixo uma garagem.

METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

VALOR ADOTADO:

R\$ 275.000,00 (DUZENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS).

João Antunes

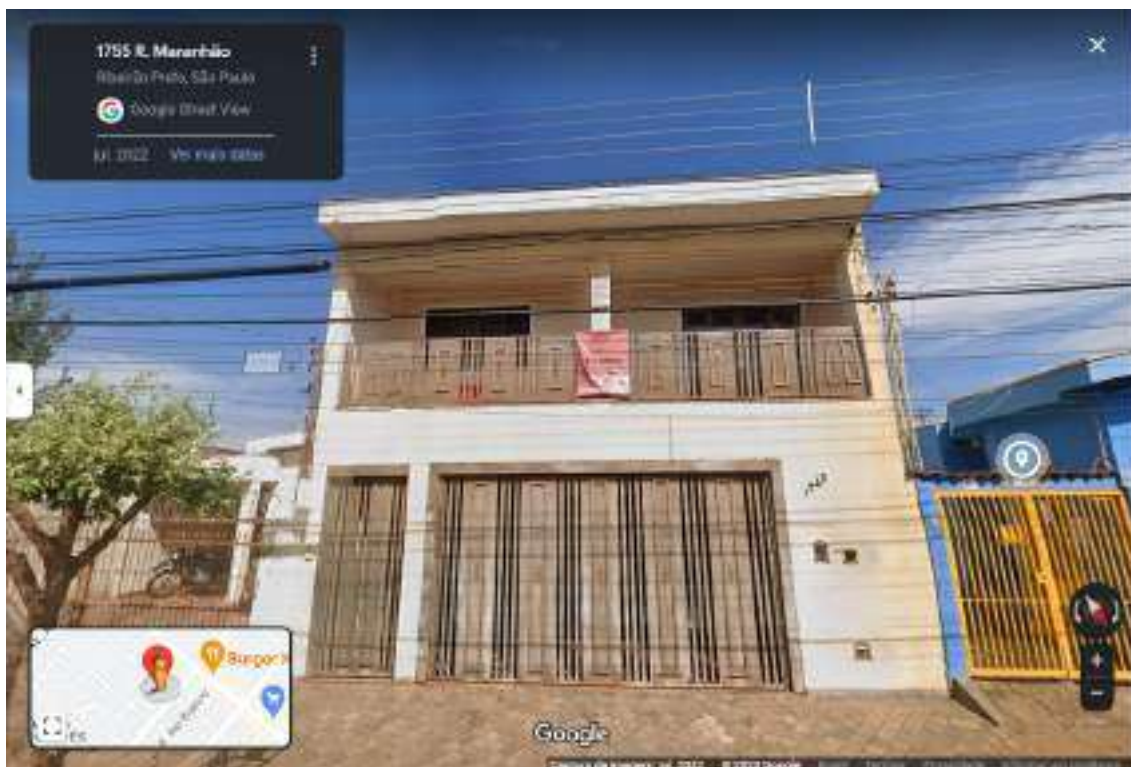
22 DE MARÇO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F

juca@diagonalimoveis.com.br

Tel.: (11) 3782-6060





Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO
CRECI/SP Nº 054970-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro “**ATIVO**”. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **51F1282D83**

Data/hora de emissão: **3 de março de 2023 às 8h28m20s**

Válida até: **8h28m20s de 2 de abril de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0019503-12.2021.8.26.0506
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Extinção
Exequente:	Elci Aparecida Santos Souza
Executado:	Missael Leal de Souza

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos.

Cuida-se de incidente de cumprimento de sentença para o fim de alienação judicial do imóvel localizado na Rua Maranhão, 1743, bairro Ipiranga, Ribeirão Preto (SP), na proporção de 55% para a exequente/autora e 45% para o executado/réu.

As partes foram Intimadas para apresentarem a avaliação do imóvel por meio de 3 (três) pareceres elaborados por corretores de imóveis habilitados e credenciados pelo órgão de classe (CRECI).

A parte exequente apresentou os pareceres às fl. 50/60, com valores de 320.000,00 (fls. 50/52), R\$ 300.418,20 (fls. 53/57) e R\$ 275.000,00 (fls. 58/60).

A parte executada apresentou impugnação a fl. 64, informando apenas que os valores não correspondem ao valor real de mercado.

É o necessário.

Decido.

Rejeito a impugnação apresentada pelo executado, eis que veio desacompanhada de quaisquer dados técnicos e específicos ou outras avaliações firmadas também por corretores especializados. Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – FORMA DE AVALIAÇÃO
– Alegação de que avaliação teria sido realizada de forma unilateral, por corretores
contratados pelo exequente – Questão que não pode mais ser discutida – Preclusão
da matéria – Juízo decidiu tal questão em decisão anterior ao "decisum" ora
recorrido, sem que houvesse interposição do competente recurso oportunamente –
IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO – Impugnação genérica e desprovida de
Processo nº 0019503-12.2021.8.26.0506 - p. 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, R. 6020, 6021 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto9cv@tjsp.jus.br

documentação que infirme as avaliações trazidas pelo exequente – De rigor a manutenção da r. decisão recorrida – Negado provimento." (TJSP; Agravo de Instrumento 2118928-41.2021.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/06/2021) (grifei)

Assim, levando-se em consideração a média das três avaliações, tenho como resultado, o valor de R\$ 300.000,00, que, ora, homologo. Nesse sentido:

“Agravo de instrumento. Locação de imóvel não residencial. Execução de título extrajudicial. Interposição contra decisão que indeferiu o pedido de realização de perícia. Avaliação do imóvel que foi feita pela média das estimativas apresentadas pelas partes. Admissibilidade. Incidência do disposto no art. 871, IV, CPC). Recurso não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2188968-48.2021.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2021; Data de Registro: 27/08/2021)

Após a preclusão desta decisão, tornem os autos conclusos para nomeação da empresa gestora de leilões.

Intime-se.

Ribeirão Preto, 24 de janeiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**