



Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Condomínio Lar França

Rodovia José Fregonezi, SP-328 - nº 985, apto 31, bloco C, torre 4 (Paris)
Bonfim Paulista - Ribeirão Preto/SP.

1. Do Processo Judicial	fls: 3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Edilson Pires Pereira	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1003374-07.2024.8.26.0506

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Apartamento		
Matrícula: 192.447		
Cartório: 2º CRI de Ribeirão Preto/SP		
Área útil: 42,500m² - Área comum não proporcional: 25,120m² - Área comum proporcional: 25,571m² Área total: 93,191m²		
Endereço: Rodovia José Fregonezi SP-328	Nº: 985	
Complemento: apto 31, bloco C, torre 4 (Paris)	Bairro: Bonfim Paulista	
CEP: 14110-000	Cidade: Ribeirão Preto	UF: SP

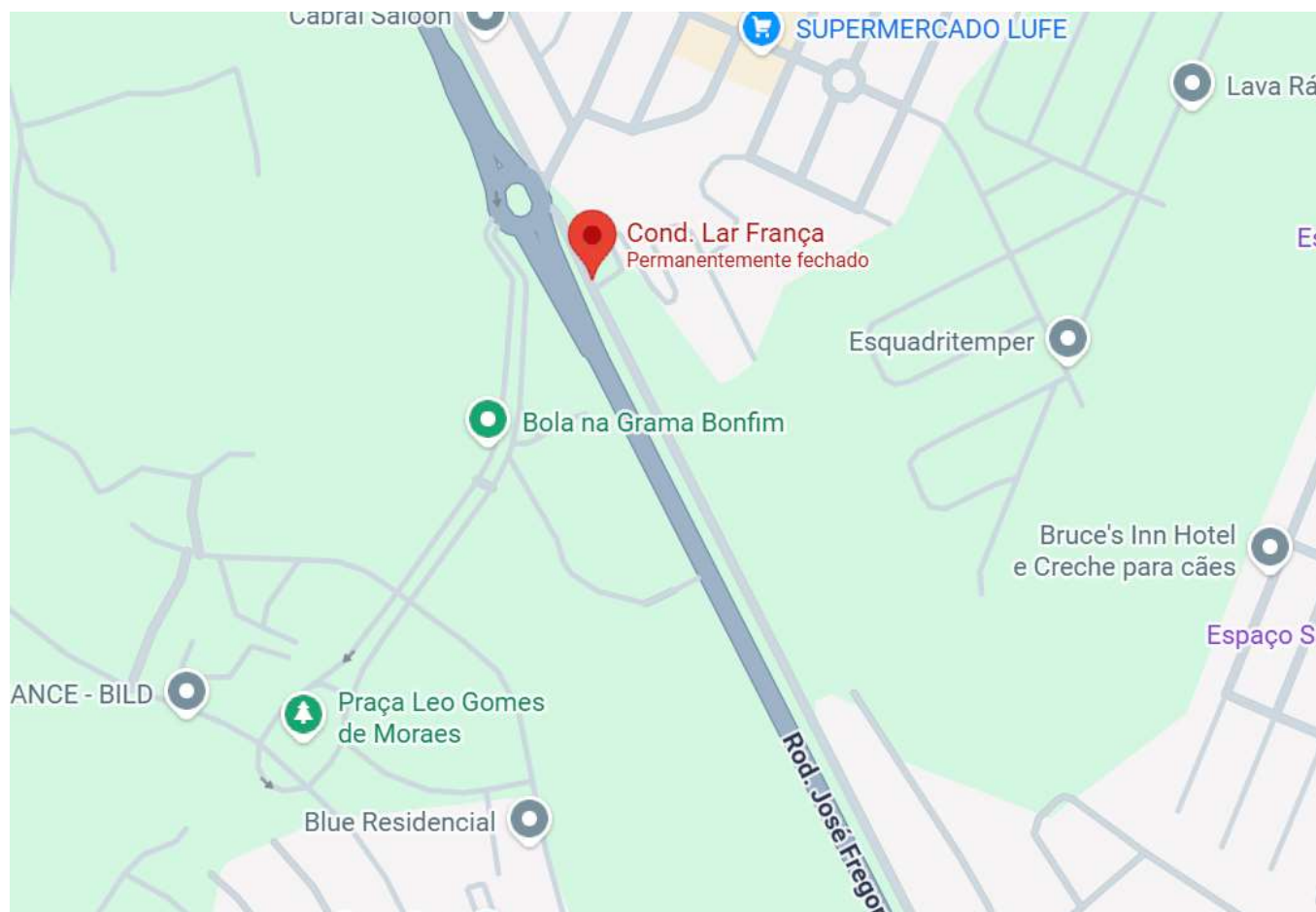
CARACTERÍSTICAS

	Quartos N/A		Suítes N/A		Banheiros N/A		Vagas N/A
---	----------------	---	---------------	---	------------------	---	--------------

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento

2º Oficial de Registro de
Imóveis de Ribeirão Preto

192447 15/08/2025 1/2

CNM: 112490.2.0102447-46

CNS
11.249-0

Matrícula
192.447

Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

17 de agosto de 2020

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 31 (trinta e um), localizada no 3º pavimento do bloco C, torre 4 (Paris), do Lar França, situado na Rodovia José Fregonezi - SP 328, 985, nesta cidade, que possui a área privativa de 42,500 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 25,120 metros quadrados, incluída nesta a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e áreas de circulação, e a área comum de divisão proporcional de 25,571 metros quadrados, totalizando a área de 93,191 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,003116307 do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e áreas livres; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento número 33 do bloco B, e lado esquerdo com o apartamento número 33; cadastrado na municipalidade local sob nº **366.586**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com a área de 18.597,82 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 14345, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIO: HENRIQUE DE OLIVEIRA DO ESPIRITO SANTO, RG nº 63.533.451-3-SP, CPF nº 059.544.943-39, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de atendimento, residente e domiciliado na Rua Benedito Quartin, 544, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.344/178325, de 12/03/2018, e condomínio instituído sob o nº 944, na mesma matrícula, em 17/08/2020, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 17 de agosto de 2020. Tiago César Avanci , escrevente autorizado. Selo digital: 112490314000000035438520Y.

AV.1/192447 - Prenotação nº 508.519, de 13/07/2020. (TRANSPORTE DE ÔNUS). a) O imóvel desta matrícula encontra-se alienado fiduciariamente 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\$ 106.400,00 (cento e seis mil e quatrocentos reais), nos termos do registro nº 345/178325; e b) o terreno onde encontra-se edificado o Lar França é beneficiado por uma servidão de caráter perpétuo, referente a uma tirada de água de uma e meia polegada, captada na caixa de nascente que abastece a Fazenda Santa Izabel conforme Av.145295, transportada para as Av.2/84037; Av.2/143938; Av.2/177277, e posteriormente para a Av.942/178325. Ribeirão Preto, SP, 17 de agosto de 2020. Tiago César Avanci , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J40000000355342206.

AV.2/192447 - Prenotação nº 634.522, de 24/04/2025. (PENHORA). Nos termos da certidão de penhora datada de 24 de abril de 2025, extraída da execução civil nº 10285011520228260506, em trâmite perante o Juízo de Direito da 7ª Vara Cível desta Comarca, requerida por **CONDOMÍNIO LAR FRANÇA**, inscrito no CNPJ sob nº 36.710.117/0001-06, contra o fiduciante

> Continua no verso

Med. 01

fls. 481

Documento gerado oficialmente pelo

Registro Oficial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON MICHEL JENSEN e Tíndia de Justina do Estado de São Paulo; protocolado em 25/08/2025 às 11:26, sob o número WRRPR25700509904. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003374-07.2024.8.26.0506 e código 8LsJozGg.

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmáticos semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já previamente selecionada na pesquisa.

EMBASAMENTO LEGAL

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a se assistir por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado a emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

AMOSTRA - 1

Tipo: Apartamento	Endereço: Bonfim Paulista, em Ribeirão Preto/SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 195.000,00	Área útil: 42 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.642,85	
Link: https://roca.com.br/imovel/venda/apartamentos/ribeirao-preto/distrito-bonfim-paulista-cond-lar-franca-rp/82478			

AMOSTRA - 2

Tipo: Apartamento	Endereço: Condomínio Lar França - Bonfim Paulista - Ribeirão Preto/SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 185.000,00	Área útil: 42 m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.404,76	
Link: https://www.cavalomarinhoimobiliaria.com.br/comprar/Ribeirao-Preto/Apartamento/Padrao/Jardim-Santa-Cecilia/23072			

AMOSTRA - 3

Tipo: Apartamento	Endereço: Condomínio Lar França - Bonfim Paulista - Ribeirão Preto/SP	Quartos: 02	Vagas: 01
Valor: R\$ 148.000,00	Área útil: 43 m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.441,86	
Link: https://andresapirini.com.br/propriedade/lar-franca-bonfim-paulista/			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 145.000,00 / 42m² = R\$ 4.642,85m²

Amostra 2: R\$ 185.000,00 / 42m² = R\$ 4.404,76 m²

Amostra 3: R\$ 148.000,00 / 43m² = R\$ 3.441,86m²

(R\$ 4.642,85 + R\$ 4.404,76 + R\$ 3.441,86)/3 = R\$ 4.163,15m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.163,15m²

(quatro mil, cento e sessenta e três reais e dezesseis centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*42,500 m² * R\$ 4.163,15m² = R\$ 176.934,29*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 176.934,29

(cento e setenta e seis mil, novecentos e trinta e quatro reais e vinte e nove centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 176.934,29 (cento e setenta e seis mil, novecentos e trinta e quatro reais e vinte e nove centavos)**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 25 de novembro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes CRECISP: 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

