PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 77.894

PROCESSO: 1020909-46.2024.8.26.0506

SOLICITANTE: Frederico Ferreira Marque (OAB 323711/SP)

DATA: 11 de junho de 2026

1 – Considerações Iniciais

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

2 – Estudo do Imóvel

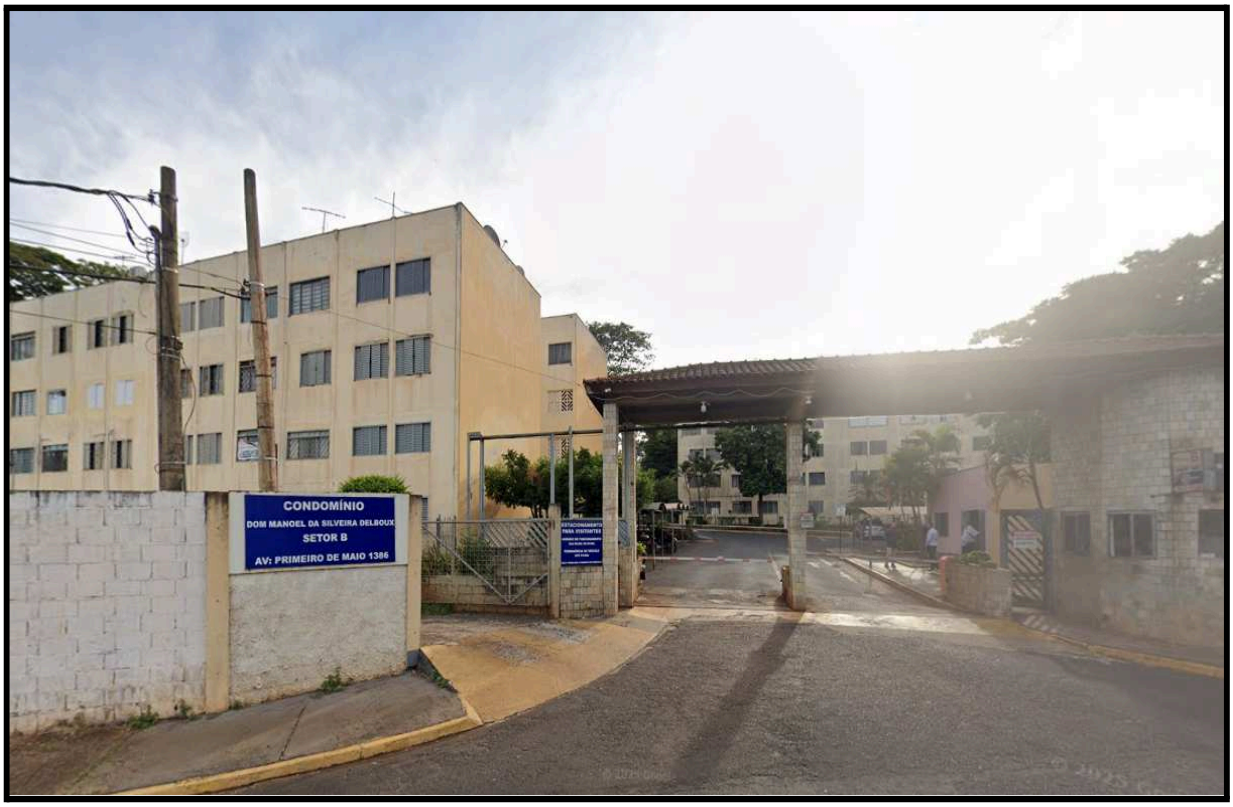
Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 77.894 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 55 m² de área útil.

Descrição do Bem: O apartamento nº 01 com 55 m² de área útil, localizado no térreo do bloco B-13 no Conjunto Habitacional Condomínio Dom Manoel da Silveira D' Elboux. Situado à Av. Primeiro de Maio, nº 1386 - Vila Virgínia, Ribeirão Preto - SP.

3 – Características ao redor

O entorno da Avenida Primeiro de Maio, nº 1386, reúne as prerrogativas técnicas ideais de consolidação urbana: acessibilidade logística favorável, robustez na oferta de serviços essenciais e uma dinâmica imobiliária que balanceia custo atrativo e alta funcionalidade. Trata-se, portanto, de uma área estratégica tanto para o desenvolvimento residencial quanto para o fomento de novos negócios em Ribeirão Preto.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do Condomínio)



(Google Maps)

5 – Documentos do bem

fls. 336

MATRÍCULA 77.894 | FICHA 01

1.o CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO / SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O apartamento nº 01, localizado no térreo, do Bloco B-13, no Conjunto Habitacional Condomínio Dom Manoel da Silveira D'Elboux, nesta cidade, na Avenida 1º de Maio nº 1.386, com a área útil de 55,08 metros quadrados, área comum de 4,2075 metros quadrados, área total construída de 59,2875 metros quadrados, com a fração ideal no terreno de 0,2232142%, correspondente a 67,357474 metros quadrados, confrontando pela frente com o hall de acesso à escada e poço de iluminação, pelo lado direito com o apartamento nº 02, do lado esquerdo com o prédio B-14 e nos fundos com o parqueamento. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 148.066. PROPRIETÁRIA: Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto-COHAB/RP., sociedade de economia mista, com sede nesta cidade, na Avenida 13 de Maio nº 157, inscrita no CGC/MF sob nº 56.015.167/0001/80. TITULO AQUISITIVO: R.1/25.830 e instituição de condomínio registrada sob nº R.4/51.546. Ribeirão Preto, 24 de março de 1.992. O Escrevente Autorizado: _____, (Jair José Dreossi).

Av.1/77.894. Ribeirão Preto, 24 de março de 1.992.
É feita a presente averbação na matricula supra, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma, encontra-se gravado com hipoteca, em favor da Caixa Econômica Federal-CEF., no valor de Cr$ 5.639.518.336,92, conforme R.2,Av.3,R.4 e Av.32/25.830, em que figura como devedora a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB/RP. O Escrevente Autorizado: _____, (Jair José Dreossi).

Av.2/77.894. Ribeirão Preto, 24 de março de 1.992.
Por escritura pública de 27 de fevereiro de 1.992, lavrada no 1º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 571, fls. 372, a Caixa Econômica Federal - CEF., autorizou o desligamento da hipoteca que gravava o imóvel matriculado, pelo R.2,4/25.830, transportada para a Av.1, a qual fica pela presente cancelada e sem mais nenhum efeito. O Escrevente Autorizado: _____, (Jair José Dreossi).
Of. Cr$ 154,16 Est. Cr$ 41,62 Aps. Cr$ 30,83 Total: Cr$ 226,61. Guia 057/92. Emls. cobrados juntamente com o R.3.

R.3/77.894. Ribeirão Preto, 24 de março de 1.992.
Pelo mesmo titulo da Av.2, a proprietária acima qualificada, VENDEU a Maria Cristina Pieruceti Bocalon, RG nº 7.674.562/SP e CIC número 594.985.528/00, brasileira, solteira, contadora,
----------SEGUE NO VERSO----------

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

(Matrícula)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do bem avaliado por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de imóveis com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, tipologia e infraestrutura do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado do imóvel analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-55m2-venda-R$160000-id-2873113439/?source=ranking%2Crp	R$2.909 ,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-49m2-venda-R$173000-id-2875177937/?source=ranking%2Crp	R$ 3.530,00
	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-virginia-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-55m2-venda-R$179000-id-2885567641/?source=ranking%2Crp	R$ 3.254,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m² do mercado: R$3.230,00
Valor do imóvel= R$177.000,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R$177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais)**.

11 de junho de 2026.

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

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 o imóvel em questão consiste no apartamento de número 01, integrante do pavimento térreo do bloco B-13, situado nas dependências do Conjunto Habitacional Condomínio Dom Manoel da Silveira D'Elboux. A referida unidade habitacional dispõe de uma área útil de 55 m² e localiza-se na Avenida Primeiro de Maio, número 1386, no bairro Vila Virgínia, no município de Ribeirão Preto, estado de São Paulo. Então, se dá a **precificação de avaliação em R$180.000,00.**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R$3.272,00 o m2/.
2. Imóvel sob n° 77.894 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 1º CRI/Ribeirão Preto.

11 de junho de 2026

Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R$ 185.000,00
(cento e oitenta 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 com uma extensão de 55 m² de área útil, a unidade residencial identificada como apartamento número 01 está posicionada no andar térreo do bloco B-13 do Condomínio Dom Manoel da Silveira D'Elboux (Conjunto Habitacional). O referido patrimônio imobiliário encontra-se estabelecido no endereço da Avenida Primeiro de Maio, nº 1386, situado no bairro Vila Virgínia, em Ribeirão Preto - SP.

Devidamente cadastrado sob nº 77.894 - junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - **Está avaliado para venda em R$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R$3.363,00/m2.

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.



Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F