

## AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 51.344 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP, sendo um terreno localizado na Rua Palmiro Bim, nº 0 - Complemento Córrego do Campo - Parque dos Pinus - CEP 14062-249.

### Área:

Área total do terreno = 4.246,81m<sup>2</sup>

### Imóvel:

Imóvel com área total de 4.246,81m<sup>2</sup>.

### Valor:

De acordo com terrenos similares, com base nos elementos comparativos de mercado e considerando coeficiente de negociação, sendo este de 10%, o valor de avaliação do imóvel é de R\$900.000,00 (novecentos mil reais).

São Paulo, 05 de Outubro de 2023.

Atenciosamente,

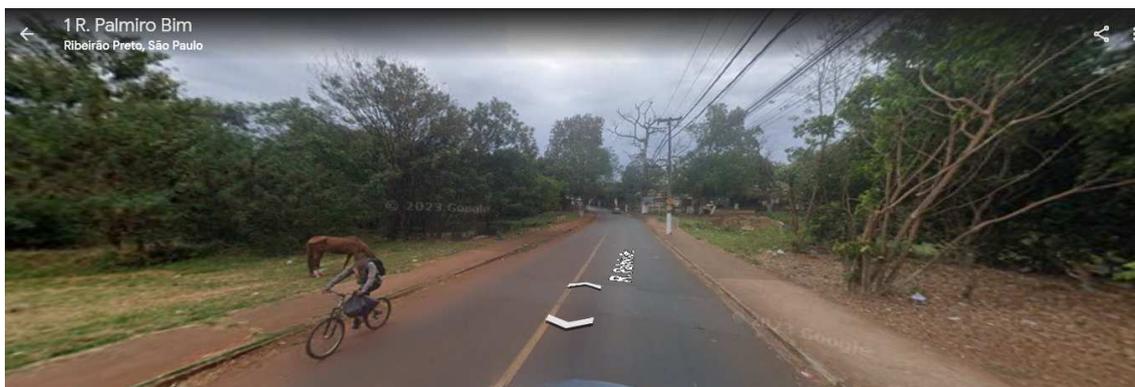


André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207.

**(Anexo) - Fotos da rua.**



(Anexo) - Fotos de elementos comparativos.

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Ribeirão Preto / Campos Eliseos / Rua Romeu Ceoloto

**Lote/Terreno à Venda, 3526 m<sup>2</sup> por R\$ 699.000** COD. CM1087241-3

Rua Romeu Ceoloto, 453 - Campos Eliseos, Ribeirão Preto - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 699.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Ribeirão Preto / Jardim Jose Sampaio Junior

**Lote/Terreno à Venda, 6037 m<sup>2</sup> por R\$ 1.100.000** COD. V210428

Jardim Jose Sampaio Junior, Ribeirão Preto - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA  
**R\$ 1.100.000**

Condomínio **Não informado**



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: **EFF1CAEE0D**

Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h7m15s**

Válida até: **9h7m15s de 21 de setembro 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](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## IMÓVEL:

Tipo: Lote/terreno.

Endereço: R. Palmiro Bim, 0.

Distrito: Pq. dos Pinus.

Cidade: Ribeirão Preto.

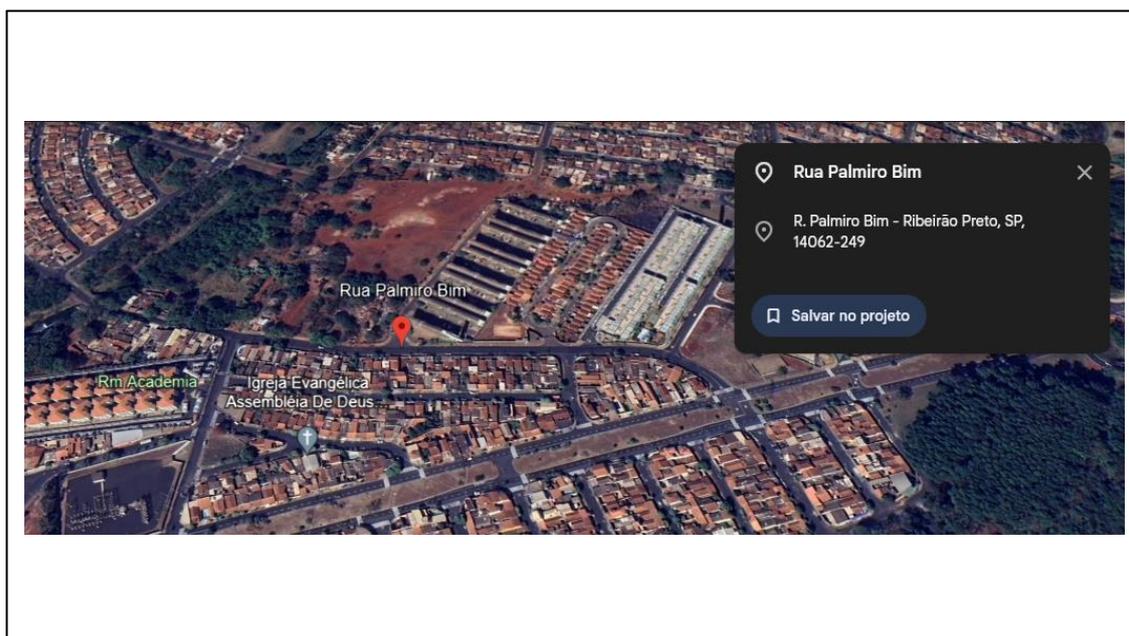
Estado: São Paulo.

Área privativa: 4.246m<sup>2</sup>.

Observações gerais:

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para uma Estrada Municipal, lado ímpar, que liga Ribeirão Preto, ao Anel Viário, pelo Bairro do Ipiranga, com a área de 5.725,00 m<sup>2</sup>, desmembrado do Sítio Corrego do Campo, medindo 25,59 metros de frente por 265,70 metros de cada lado, da frente aos fundos, e tendo nos fundos a largura de 25,96 metros, confrontando pela frente com a aludida estrada municipal dos respectivos lados com Darcy Fernandes e outro, e nos fundos com a Fazenda Anel Viário, localizado entre o Corrego do Campo e a Fazenda Anel Viário, distante 51,17 metros da Fazenda Anel Viário. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 154.203. PROPRIETÁRIOS: Darcy Fernandes, RG nº 11.351.265-SP, CIC 019.850.618/05, brasileira, desquitada, proprietária, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Malito de Lucca, 301; e Francisco Molina Fernandes, RG nº 4.323.685-SP, e CIC-242.344.948/87, brasileiro, desquitado, proprietário, residente e domiciliado na Chacara das Palmeiras, neste Município. TÍTULO AQUISITIVO: R.1/32.818. Ribeirão Preto, 9 de Maio de 1984. O Escrevente Autorizado: Jair Jose Dreossi Of- CR\$560,00- Est- CR\$112,00- Ans- CR\$112,00- Total CR\$784,00 Guia- 87/84- Recibo- 50.067

## IMAGEM:



**METODOLOGIA UTILIZADA:**

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.

**VALOR ADOTADO:**

R\$1.100.000,00 (UM MILHÃO E CEM MIL REAIS).

*João Antunes*

10 DE OUTUBRO DE 2023

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F



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: **87C7EFE307**

Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h9m21s**

Válida até: **9h9m21s de 21 de setembro 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](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel Avaliando:** Lote, localizado em São Paulo, no bairro Parque dos Pinus, no município de Ribeirão Preto, com área privativa de 4.246,81m<sup>2</sup>.
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de venda, arbitrado com o “fator oferta” 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado pela Norma IBAPE (2011).
- Interessado:** A quem se interessar pelo mercado imobiliário.
- Valor de mercado:** R\$1.378.048,52 (um milhão e trezentos e setenta e oito mil e quarenta e oito reais e cinquenta e dois centavos)
- Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f  
Contato: [caiogodz@hotmail.com](mailto:caiogodz@hotmail.com) / 11 99944-2053
- Data de expedição:** 06 de Outubro de 2023



Caio Godoy Moreira

ANEXO

| LINK  | VALOR ANÚNCIO    | COEF | VALOR REAL                  | m2   | R\$/m2            |
|---|------------------|------|-----------------------------|------|-------------------|
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-co-ndominio-ipiranga-ribeirao-preto-sp-7800m2-id-2568306322/?">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-co-ndominio-ipiranga-ribeirao-preto-sp-7800m2-id-2568306322/?</a> | R\$ 2.900.000,00 | 0,9  | R\$ 2.610.000,00            | 7800 | R\$ 334,62        |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-co-ndominio-ipiranga-ribeirao-preto-sp-6640m2-id-2611662989/?">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-co-ndominio-ipiranga-ribeirao-preto-sp-6640m2-id-2611662989/?</a> | R\$ 2.500.000,00 | 0,9  | R\$ 2.250.000,00            | 6640 | R\$ 338,86        |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-co-ndominio-ipiranga-ribeirao-preto-sp-6000m2-id-2645075817/?">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-co-ndominio-ipiranga-ribeirao-preto-sp-6000m2-id-2645075817/?</a> | R\$ 2.000.000,00 | 0,9  | R\$ 1.800.000,00            | 6000 | R\$ 300,00        |
|   |                  |      | <b>média de venda do m²</b> |      | <b>R\$ 324,49</b> |

Área Total 4.246,81 m² x 324,49\$/m² = R\$1.378.048,52

**Valor de avaliação: R\$1.378.048,52**



**Ipiranga, Ribeirão Preto**  
Rua Guaporê

Área à venda, aproximadamente 7800 m² Gostou? Vamos agendar uma visita!  
\*Reservamo-nos o direito de corrigir qualquer informação, valor ou erro de...

7800 m²

R\$ 2.900.000

Telefone Mensagem



**SOLICITE AS IMAGENS** | **canah** IMÓVEIS

**16 3237.8100**

**Ipiranga, Ribeirão Preto**  
Rua Álvaro de Lacerda Chaves

área para edificação de torres altas para minha casa minha vida, 80 x 83, 6.640,00 m2

6640 m²

R\$ 2.500.000

Telefone Mensagem



**CONHEÇA O IMÓVEL PESSOALMENTE. AGENDE SUA VISITA:**

**Ipiranga, Ribeirão Preto**  
Via Francisco Maggioni

Área de 6000m² em ótima localização \*Reservamo-nos o direito de corrigir qualquer informação, valor ou erro de digitação sem prévio aviso. -

6000 m²

R\$ 2.000.000

Telefone 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: **266F10A718**

Data/hora de emissão: **22 de agosto de 2023 às 9h8m19s**

Válida até: **9h8m19s de 21 de setembro 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](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.